



UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID

INSTITUTO PASCUAL MADOZ

MASTER EN POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA



**REPERCUSIÓN EN LOS
DESARROLLOS URBANÍSTICOS
DE LA CRISIS INMOBILIARIA-FINANCIERA**

URBANISMO Y CRISIS



MONOGRAFÍA

(18ª edición)

REPERCUSIÓN EN LOS DESARROLLOS URBANÍSTICO DE LA CRISIS INMOBILIARIA-FINANCIERA

1. ANTECEDENTES

- 1.1. INTRODUCCIÓN. Pag.4
- 1.2. CAMBIO ECONÓMICO. Pag.4

2. DESARROLLO URBANÍSTICO. Pag.5

- 2.1. TRAMITACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO.(P.A.U.)
 - a. Consulta Previa.
 - b. Presentación del Programa de actuación Urbanística.
 - c. Aprobación inicial y adjudicación inicial.
 - d. Periodo de consultas inter-administrativas.
 - e. Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.
 - f. Aprobación definitiva y firma del convenio.
- 2.2. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. Pag.9
 - a. Aprobación del proyecto de Reparcelación.
 - b. Protocolización del Proyecto de Reparcelación.
 - c. Reasignación de la carga hipotecaria.
- 2.3. PERIODO DE EJECUCIÓN. Pag.10
 - a. Planning de obra
 - b. Presupuesto de obra.



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

3. DESCRIPCIÓN DEL DESARROLLO URBANISTICO.

- 3.1. SITUACIÓN ACTUAL. Pag.12
- 3.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES GENERALES DE LOS TERRENOS Pag.14
- 3.3. ORDENACIÓN DEL SECTOR “LA UNQUERILLA” Pag.17
 - a. Ficha del sector “La Unquerilla” Pag.17
 - b. Superficies generales del sector. Pag.18
 - c. Ordenanzas de edificación. Pag.21

4. PROBLEMÁTICA ECONÓMICA. Pag.23

- 4.1. ANÁLISIS DE LA VIVIENDAS PROTEGIDAS. Pag.25
- 4.2. ANÁLISIS DE LA VIVIENDAS LIBRES Pag.26
- 4.3. ANÁLISIS DE LA VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA.

5. CONCLUSION. Pag.28



1. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN.

En la presente Monografía se pretende analizar el Urbanismo dentro de un cambio de escenario económico como el acaecido en los últimos años.

En esta monografía se expresará la opinión personal del equipo que ha estado al cargo de todo el proceso urbanístico, tras lo cual aparece la reflexión sobre el beneficio del Agente Urbanizador y Propietario, relacionado con el riesgo que sufre el Agente urbanizador.

Proponiendo como solución elevar las cargas urbanísticas a favor de la Administración, (preferentemente en inmuebles construidos), y como contraprestación disminuir considerablemente los tiempos necesarios para los desarrollos.

El desarrollo urbanístico planteado de partida tiene sus orígenes en el año 2.004, el cual era beneficioso para todos los agentes intervinientes, (propietario, administración y urbanizador), pero tras el análisis realizado se verá como al cambiar las circunstancias externas del mercado, el que sufre las consecuencias principales será el urbanizador. Intentaremos ponernos en la piel del urbanizador para poder solucionar sus problemas económicos y proponer soluciones para que no vuelvan a suceder en un escenario semejante.

Los agentes principales que intervienen en la transformación de terrenos para convertir estos en ciudad son el Propietario, La Administración y El Urbanizador.

Siendo los tres agentes indispensables para el buen resultado del producto, lo que nos hace reflexionar sobre el proceso y no cargar todo el riesgo o inseguridad sobre uno de ellos como es el urbanizador, ya que estimamos que actualmente es así, no nos extraña que aparezcan grandes plusvalías para este.

Por lo que esta monografía pretende reducir las plusvalías generadas por el urbanismo, analizando un caso real de desarrollo urbanístico en la comunidad de Castilla-La Mancha.

Los factores positivos que tenía el desarrollo urbanístico planteado para los distintos agentes eran:

- Propietario: revalorización de sus terrenos agrícolas.
- Administración: Solucionar los problemas que tenía la urbanización adyacente, ya que se encontraba deteriorada en cuanto a infraestructuras y estándares mínimos de calidad de vida. (ya que era una urbanización exterior al municipio).



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

- Urbanizador: Obtención de suelo a un bajo coste, para poderlo poner en el mercado.

1.2. CAMBIO ECONÓMICO.

En el periodo que se estaba gestionando el desarrollo urbanístico (2.004 -2.009) se produjo uno de los mayores cambios en la situación económica mundial siendo más acentuada esta en España, debido a la influencia que tenía la construcción en el PIB.

Bajo este escenario que creo que por todos es sabido se estaba tramitando en paralelo un desarrollo urbanístico óptimo para todas las partes.

2. DESARROLLO URBANÍSTICO.

El presente desarrollo urbanístico esta basado en el Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio y Actividad urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), así como en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

El suelo que nos ocupa tenía la clasificación de Rústico de Reserva,(art.47.2 TRLOTAU), para el que se pretendía realizar una Consulta Previa (art.64.7 del TRLOTAU), con cuya aprobación del Pleno municipal daría pie a la presentación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (art.120 TRLOTAU), promoviéndose todo el desarrollo mediante la Adjudicación Preferente (art.123 TRLOTAU), ya que se trataba de propietario único, el cual tenía firmado un convenio de colaboración con el Agente Urbanizador, en la modalidad de aportación de terrenos y la obtención de los terrenos urbanizados.

El desarrollo urbanístico presentado tenía la característica de encontrarse en el exterior del casco urbano, junto a una urbanización con grandes necesidades de infraestructuras, como accesos, suelos de dotaciones, abastecimiento y saneamiento, con lo que se pretendía por parte de todos solucionar gran parte de estas necesidades.



2.1. TRAMITACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO.(P.A.U.)

El presente apartado pretende desarrollar pormenorizadamente todos los aspectos acaecidos desde las reuniones previas con la Administración local, en el que se trataba el desarrollo urbanístico, hasta la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.

El primer paso fue la presentación y posterior aprobación de la Consulta Previa, para la cual era necesario la obtención del informe de Valores Naturales del ámbito de actuación, la cual se aprobó en sesión plenaria del 20 de diciembre de 2.004.

Tras la aprobación por parte de la administración de la consulta previa, se presentó el Programa de actuación Urbanizadora, el cual englobaba los siguientes documentos:

- Modificación puntual de las Normas Subsidiarias.
- Plan Parcial
- Proyecto de urbanización.

Se realizó todo lo necesario para obtener la Adjudicación Preferente (art. 1234 de TRLOTAU) de ahí que se presentara la Alternativa técnica con el proyecto de Urbanización, ya



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

que se tenía el respaldo del único propietario mediante la firma de un convenio de colaboración en especie, por el que se le entregaban terrenos urbanizados.

Tras la presentación del PAU “La Unquerilla” se realizó la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en un periódico de gran tirada, para tenerlo a exposición pública durante 20 días, tras este periodo y no habiéndose presentado ninguna alternativa en competencia, se abrió el periodo de presentación de Plicas de 10 días, (proposiciones jurídico económicas y propuesta de convenio). Trascurrido este plazo se abrieron las distintas Plicas cosa que en esta actuación sólo se presentó una, por lo que el día siguiente a la terminación del plazo se abrió y se levanto acta de ser la única Alternativa técnica y la única Plica, por lo que se produjo la Aprobación Inicial del PAU y la Adjudicación provisional por el Pleno del Ayuntamiento el 9 de mayo de 2.005.

Al tener la aprobación inicial se procedió a realizar la Concertación Interadministrativa (art. 9 y 10 de TRLOTAU), por lo que se pidió informe sobre la actuación a las siguientes administraciones:

- Municipios colindantes.
- Consejería de educación
- Consejería de Bienestar social.
- Consejería de Cultura
- Consejería de Medio Ambiente, de la que se obtuvo:
 1. Informe de valores naturales.
 2. Resolución de la evaluación de impacto ambiental Preliminar.
 3. Resolución de la evaluación de impacto ambiental.
- Consejería de Agricultura.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Mancomunidad de la Sagra Alta.
- Consejería de obras públicas. (Saneamiento, Depuración y abastecimiento de agua)
- Empresa encargada de Abastecimiento del municipio, Aqualia.
- Empresa encargada de la explotación de la EDAR, INIMA, S.A.

Tras la obtención de todos los informes necesarios se obtuvo el Informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo, (ya que se trataba de un municipio de menos de 10.000 habitantes), con fecha 29 de marzo de 2.007 en el que se informaba favorablemente. Tras emisión del Informe favorable se produjo la Aprobación Definitiva en la sesión plenaria del 2 de mayo de 2.007.



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

Trascurrido este acto se produjo la firma del convenio definitivo (octubre 2.007) con la presentación de los pertinentes avales.

Como en la Alternativa técnica ya figuraba el proyecto de urbanización, la aprobación definitiva por parte del pleno y la firma del convenio, significaba que podía comenzarse la obra de urbanización.



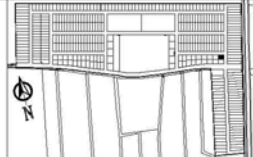
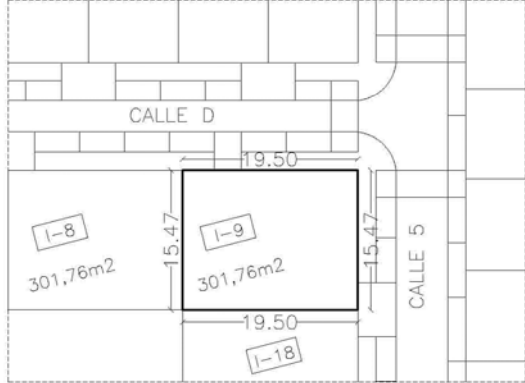
Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

		PLANING DE "LA UNQUERILLA"																							
		PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA	PRIMA
AYUNTAMIENTO	PRESENTACIÓN DE CONSULTA PRELIM.																								
	APROBACIÓN DE CONSULTA PRELIM.																								
	SE PRESENTA EN EL AYUNT. EL P.A.U.																								
	PUBLICACIÓN DE DOCM.																								
	INFORMACIÓN PÚBLICA																								
	PERIODO DE PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS																								
	PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS																								
	APERTURA DE PLAZAS																								
	APROBACIÓN INICIAL DEL PAU																								
	09-10-05																								
	INFORMES MANCOMOS																								
	INFORME DE LA DELEGACIÓN DE EDUCACIÓN																								
	INFORME DE BIENESTAR SOCIAL																								
	INFORME DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA																								
CULTURA	INFORME DE ADECUACIÓN DE CULTURA																								
	PROY. DE ADQUISICIÓN ARQUEOLÓGICA																								
	PERMISO Y PROY. DE ACTUACIÓN ARQUEOLÓGICA																								
	PERMISO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA																								
	RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO																								
M. AMBIENTE	INFORME PREVIO DE LA C.P. URBANISMO																								
	CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO																								
	INFORME DE VALORES NATURALES																								
	EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PRELIMINAR																								
	PRESENTACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE IMP. AMB. PRELIMINAR																								
AYUNT.	INFORME DE LA ADECUACIÓN DE IMP. AMB. PRELIMINAR																								
	PRESENTACIÓN DE DOCTUL DE EVALUACIÓN DE IMP. AMBIENTAL																								
	RESOLUCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMP. AMBIENTAL E URBANIZACIÓN																								
	INFORME FAVORABLE DE C.P. URBANISMO																								
	APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLANO DE AYUNT.																								
	PRIMA DEL CONVENIO URBANÍSTICO																								
	COMIENZO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN																								
	TRANSMISIÓN DE LA OBRAS DE URBANIZACIÓN																								

2.2. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

En este apartado se analizará pormenorizadamente los puntos seguidos en la presentación y aprobación del proyecto de reparcelación con el fin de poder protocolizarlo en el Registro de la Propiedad.

El Proyecto de Reparcelación se presentó en el Ayuntamiento en octubre de 2.007, pasando a estar a exposición pública trascurrido todos los plazos pertinentes se realizó la protocolización en el Registro de la propiedad.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. P.A.U. LA UNQUERILLA NUMANCIA DE LA SAGRA (TOLEDO)		
PARCELA RESULTANTE: I-09	SUPERFICIE: 301,76 m2.	FORMA: RECTANGULAR
LINDEROS	FRENTE: Calle D (norte) en línea de 19,50m.	FONDO: Parcela I-18 (sur) en línea de 19,50m.
	IZQUIERDA: Calle 5 (este) en línea de 15,47m.	DERECHA: Parcela I-08 (oeste) en línea de 15,47m.
PORCENTAJE RESPECTO DE LA SUPERFICIE TOTAL: 0,1354% CUOTA DE GASTOS DE URBANIZACIÓN: 0,2256% CUOTA GASTOS DE CONSERVACIÓN: 0,2256% COSTE ESTIMADO SEGÚN CUOTA DE URBANIZACIÓN: 9.168,70 Euros.		
USOS Y CODICIONES DE EDIFICABILIDAD: ORDENANZA UNIFAMILIAR 300 M2.		
Vivienda unifamiliar pareada o aislada. Parcela mínima : 300 m2. Frente mínimo: 7,00 m. N°. de plantas: 2 plantas más bajocubierta (el bajocubierta no computa edificabilidad) Altura máxima: 7,00 m. a alero.		
Edificabilidad : 0,50 m2./m2. Ocupación: 70% Retranqueos: 5,00 m al frente, y 3,00 al fondo. Usos alternativos: multifamiliar (s/N.N.S.S.) comercial y oficinas max. 50% sup. parcela. Aparcamiento: 1,50 plazas cada 100 m2. de edif.		
FINCA DE LA QUE PROVIENE: La descrita finca proviene por subrogación real del aprovechamiento urbanístico neto correspondiente a la finca aportada por D*. Consolación Casarrubios Aguado que es la finca 2198 del Registro de la propiedad n° 1 de Illescas (Toledo).		
TÍTULO: El título que da lugar a la adjudicación de la nueva finca resultante, como consecuencia de la exigencia reparcelatoria impuesta por el planeamiento es el derivado del título de la finca inicial de la que procede		
ADJUDICATARIO: Promociones Nortol S.L.		
CARGAS: La finca se encuentra con carga hipotecaria por "subrogación real" procedente de la hipoteca de la finca de origen. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Pleno del Ayunt. en la fecha de 2 de Mayo de 2.007		
		

2.3. PERIODO DE EJECUCIÓN.

a. Planning de obra

Se va a describir todo el proceso y las previsiones que se han realizado a lo largo del tiempo, ya que este es un factor decisivo en todo el proceso, por el que veremos como este desarrollo urbanístico se empezó a gestionar en un momento en que la economía estaba en alza, pero por lo largo del periodo se termino o se entró en un periodo de Crisis Global, por lo que el planteamiento inicial hubo que reconsiderarlo, teniendo que entrar en aspectos distintos a los iniciales para poder salvar la situación económica del desarrollo.

b. Presupuesto de obra.

Se aporta el presupuesto de urbanización global en el que figuran todos los gastos existentes durante el proceso, dejando como valor de suelo la aportación de los terrenos al propietario, de ahí que no figure en la tabla como gasto.

Se obtiene una repercusión sobre suelo bruto de 27,87 €/m².suelo.

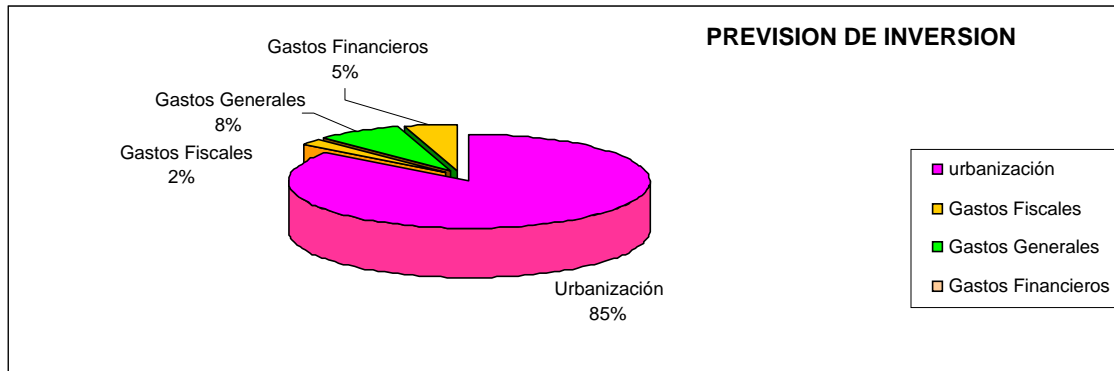
RESUMEN DE OPERACIÓN Y COMPARACION DE PREVISION-REALIDAD

CONCEPTO	PREVISION	%
	Euros	
OBRA	5.306.692,74	85,44%
COORDINAC SEG Y SALUD	12.360,00	0,20%
GASTOS FISCALES	117.397,57	1,89%
NOTARIO	7.636,13	0,12%
PROYECTO	222.000,00	3,57%
DIRECCION DE OBRA	66.000,00	1,06%
COMERCIALIZACION	0,00	0,00%
ADMINISTRACION	167.840,78	2,70%
GESTORES EXTERNOS	7.900,00	0,13%
SEGUROS	2.983,64	0,05%
FINANCIEROS	300.000,00	4,83%
VARIOS/ ACREEDORES	0,00	0,00%

GASTOS TOTALES	6.210.810,86 €	100,00%
-----------------------	-----------------------	----------------

CONCEPTO	PREVISION	%
Construcción	5.319.052,74	85,64%
Gastos Fiscales	117.397,57	1,89%
Gastos Generales	474.360,55	7,64%
Gastos Financieros	300.000,00	4,83%
TOTAL INVERSION	6.210.810,86	100,00%

Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística



GASTOS DE URBANIZACION LA UNQUERILLA

CAPITULO	CONCEPTO	PREVISION	% s/prev
1	Paviment y Mov Tierras	1.401.356,90	26,41%
2	Red Agua, Riego e Hidrantes	204.622,12	3,86%
3	Red Saneamiento	727.452,27	13,71%
4	Red Energía Eléctrica	423.562,08	7,98%
5	Red Alumbrado Publico	227.150,37	4,28%
6	Red de Telefonía	130.397,35	2,46%
7	Mobiliario Urbano y Jardinería	122.188,80	2,30%
8	Señalización	35.962,85	0,68%
9	Seguridad y Salud	9.000,00	0,17%
	Red de Gas	0,00	0,00%
10	Unión Fenosa	0,00	0,00%
11	Depuración	425.000,00	8,01%
12	Deposito	100.000,00	1,88%
13	Mov. Linea Elect	900.000,00	16,96%
14	Accesos Urb	600.000,00	11,31%
	TOTAL OBRA	5.306.692,74	61,84%

3. DESCRIPCIÓN DEL DESARROLLO URBANISTICO.

3.1. SITUACIÓN ACTUAL

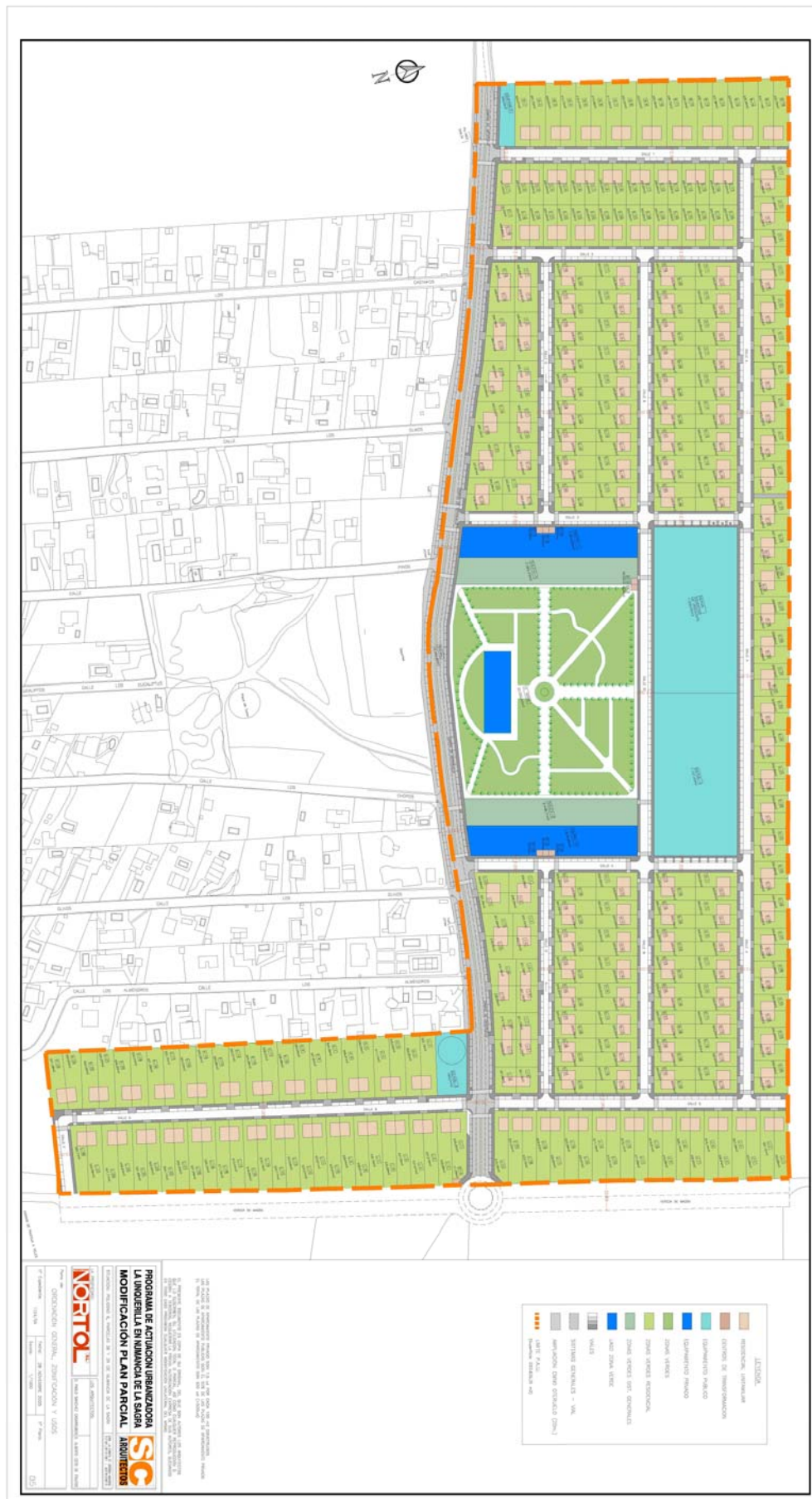
La presente monografía esta basada sobre una parcela de 222.835,35 m². de suelo brutos, el cual se encuentra ubicado en el municipio de Numancia de la Sagra, provincia de Toledo, a unos 40 Km. De Madrid y unos 45 Km. De Toledo, se encuentra separado del centro del municipio aproximadamente 1 Km. Siendo los accesos actuales la carretera del Pinar de Villeriche y el camino de Oteruelo. Se encuentra lindando por el Sur por la urbanización consolidada El Pinar de Villeriche, y su topografía es sensiblemente plana, las infraestructuras principales existentes en la zona se encuentran en estado deteriorado .(abastecimiento, depuración, viales,...)

Estaba Clasificado como Suelo Rustico de Reserva y se destinaba al cultivo de cereales, con propietario único.

Tras varias reuniones con la administración local y el propietario, se llega a un principio de acuerdo, por el que se ve favorable la tramitación de un desarrollo urbanístico residencial sobre estos terrenos, con el fin de solucionar algunos problemas de la urbanización existente, tras el cual se firma un convenio de colaboración entre el propietario único y la empresa que lo estaba gestionando que figuraría como Agente Urbanizador recompensando al propietario con terrenos edificables.



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística





3.2.. CARACTERISTICAS NATURALES GENERALES DE LOS TERRENOS

3.2.a. Encuadre Geológico Natural

Posición geográfica y límites

Las parcelas a ordenar se encuentran situadas en la zona este del municipio de Numancia de la Sagra (Toledo) con acceso por carretera por la CM-4004 Numancia de la Sagra -Pantoja.

Su superficie es de: 222.835,35 m². Siendo sus límites:

Linderos: Norte (Finca Colindante)
Sur (Camino Carril de Arteruelo)
(Urb. El Pinar de Villeriche)
Este (Vereda de Magón)
Oeste(Finca colindante)
(Urb. El Pinar de Villeriche)

Topografía

Topográficamente el terreno presenta un relieve plano con ligera pendiente hacia el noroeste. La altimetría varía entre las cotas 550,00 y 555,00. En la zona de altura máxima presenta una cota en torno a 555,00 m.

Geología

El sector se encuentra ubicado en una zona perteneciente al Mioceno, facies detrítica, caracterizada por su composición arenosa o arcillosa. Desde el punto de vista geológico, los terrenos se encuentran en la denominada Cuenca Terciaria del Jarama., al Sur de dicha cuenca.

Bajo el punto de vista morfológico, los terrenos presentan un alto grado de estabilidad natural. Litológicamente los terrenos están constituidos por limos arcillosos, arcillas, arenas y gravas.

Según los resultados del estudio geotécnico realizado a tal efecto en los terrenos objetos de la actuación, se puede exponer que los terrenos a que se refiere este proyecto, están contruidos por los siguientes estratos de menor a mayor profundidad:

Nivel A, Tierra vegetal: de espesor variable entre 20 y 90 cms., formado por arcillas arenosas alternadas de color marrón oscuro con abundantes raíces.

Nivel B, que aparece debajo del anterior y hasta el final de la excavación realizada, en toda la superficie estudiada con excepción de los puntos de mayor cota. Está compuesto por alternancia de capas de arcilla y limos de color marrón claro y capas de arenas limosas y arcillosas de color marrón, en ocasiones con algo de grava. Todos estos materiales presentan una compacidad media. Según PG-3/75, todos los materiales de este nivel tienen clasificación de suelo tolerable.

No se ha detectado nivel freático en la profundidad estudiada.



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

3.2.b. Climatología

El presente informe desarrolla la climatología de la zona en sus aspectos básicos de: análisis de las temperaturas, pluviometría, humedad relativa, presión atmosférica, vientos dominantes, velocidad y frecuencia de los mismos, soleamiento.

Los datos informáticos que han servido de base, están tabulados en las fichas de climatología del Instituto Nacional de meteorología de Madrid.

Conviene también tener en cuenta para correcta interpretación de los datos de temperaturas las siguientes advertencias:

- 1.- La temperatura mínima suele ocurrir entre 6 y 8 de la mañana, aunque depende de la hora de la salida del sol y se presentan excepciones irregulares debidas a perturbaciones atmosféricas.
- 2.- La temperatura máxima suele ocurrir entre las 14 y las 16 (de 2 a 4 de la tarde) con las mismas excepciones por perturbación.
- 3.- la temperatura media del día concuerda más o menos con la temperatura a media mañana y a media tarde.
- 4.- Las medias mensuales pueden representar sensiblemente las condiciones reinantes a mediados del mes correspondiente.

Análisis Climatológico

Básicamente el clima responde en general al típico continental de las áreas centrales de la meseta.

Temperaturas

Las temperaturas se han analizado a partir de cinco datos: máximo absolutos normales, medias de las máximas absolutas, medias mensuales.

Este análisis nos muestra que la diferencia de temperaturas medias anuales es de 28º C, en Julio y Agosto y 5º C en Enero o sea, del orden de 21º C.

Pluviometría

El valor medio de la precipitación total es de 321 litros por metro cuadrado. La gran mayoría de precipitaciones se origina en los meses de Marzo a Mayo y de Octubre a Diciembre con medias mensuales del orden de los 33-45 l/ m2, acentuándose la sequedad en Julio y Agosto (10 l/ m2.).

Humedad relativa y Presión atmosférica

La humedad media diaria varía anualmente de un 88% y 94% en los meses de Diciembre y Enero a un 55% en el mes de Julio.

Con respecto a la presión, se mantiene prácticamente constante a lo largo del año, variando únicamente de los meses de invierno y otoño a los de primavera y verano de 1 a 2 milibares.

La máxima anual es de 708,2 milibares en Diciembre y la mínima de 705,6 en Abril.

Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

Vientos

La interpretación fundamental, es que no existen vientos de gran intensidad.
El viento dominante es de dirección sudoeste.

3.2.c. Ecología

.Paisaje y Vegetación

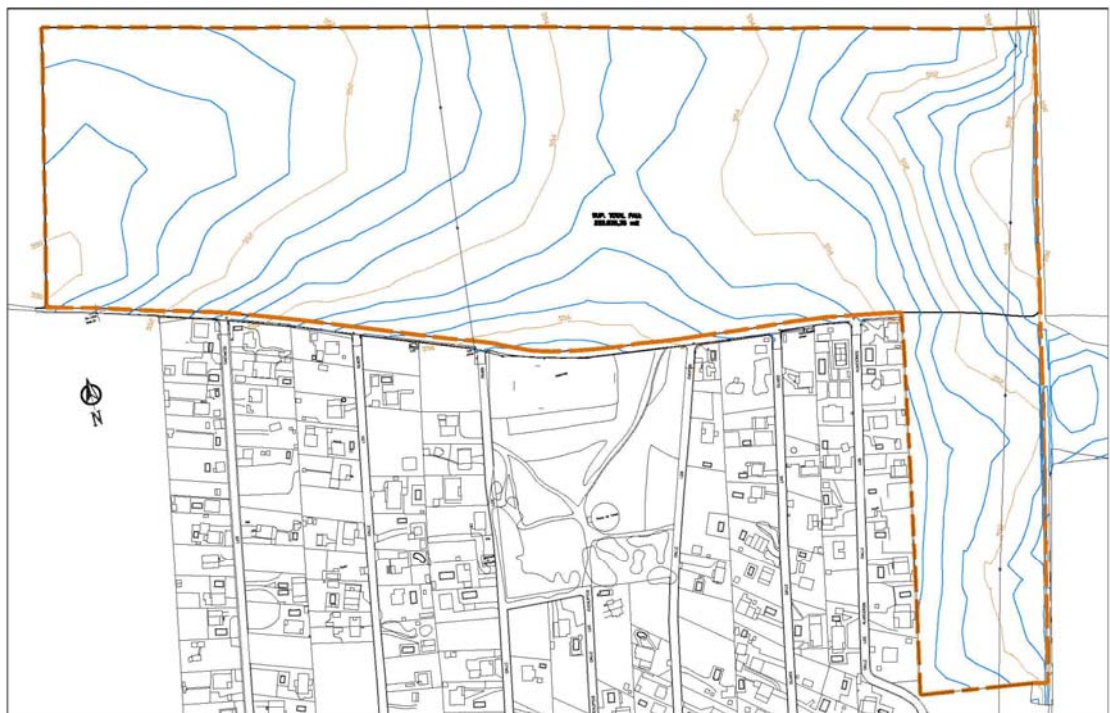
Paisajísticamente tanto el terreno como su entorno corresponden al tradicional de meseta castellana, con una topografía sin cambios sobresalientes que permiten dominar una vasta extensión de terreno, que en su mayor parte está cultivado por cereales, adoptando el paisaje, el color típico de dicho cultivo.

Los árboles son escasos en el entorno, predominando el olivar en algunas pequeñas zonas del sector.

En cuanto al Paisaje se fija por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrolla Rural en su informe emitido en fecha 17 de Agosto de 2.006 con exp. PL/OT/TO/841, que no es un aspecto de especial atención en la zona.

Aunque se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- Se adecuará los volúmenes de edificación de las construcciones a la topografía, minimizando el impacto sobre el paisaje, sin utilizar colores vivos.
- Se albergará en los viales alcorques en ambas aceras cada 8 m. de distancia.
- Se seguirán criterios de edificación y urbanización Sostenibles.





3.3. ORDENACIÓN DEL SECTOR “LA UNQUERILLA”

3.3.1. FICHA DEL SECTOR

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR “ LA UNQUERILLA”	
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR
PLANEAMIENTO GENERAL	NORMAS SUBSIDIARIAS
PLANEAMIENTO DE DETALLE	PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN	AGENTE URBANIZADOR
INICIATIVA	PRIVADA
SUPERFICIE TOTAL AREA REPARTO	222.835,35 m2.
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
USO CARACTERÍSTICO.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR
USO COMPATIBLE:	TERCIARIO Y EQUIP. EN TODAS SUS CLASIFICACIONES
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS:	25 VIV/HA
EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR:	0.35 m2./m2.
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EL DESARROLLO EDIFICATORIO	
FORMA DE GESTIÓN:	INDIRECTA
EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ESTÁ CONSTITUIDO POR UN AREA DE REPARTO INTEGRADO POR UN ÚNICO SECTOR A DESARROLLAR EN UNA ETAPA CON UN PLAZO MÁXIMO DE TRES AÑOS	



3.3.2. RESUMEN SINTÉTICO DE LAS CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIES

CUADRO CARACTERISTICO DE SUPERFICIES				
USO CARACTERISTICO	UBICACIÓN	SUP. MANZANA	SUP. USO	% USO
SISTEMAS GENERALES	S.G.zona verde 1	2.713,61	2.713,61	1,22%
RESIDENCIAL	Manzana A	16.800,00		
	Manzana B	9.409,58		
	Manzana C	10.458,00		
	Manzana D	10.800,00		
	Manzana E	10.800,00		
	Manzana F	7.640,14		
	Manzana G	9.600,00		
	Manzana H	9.600,00		
	Manzana I	5.676,72		
	Manzana J	10.825,66		
	Manzana K	12.066,74		
	Manzana L	14.630,33	128.307,17	57,58%
CENTRO TRANSFORMACION	C.T.1	19,05		
	C.T.2	20,25		
	C.T.3	20,25		
	C.T. 4	21,29	80,84	0,04%
Se incluyen en Equip. privado	C.T. 5 - 10	5 X 20,25	No computa	
EQUIPAMIENTO PUBLICO	Educativo	7.200,00		
	E.P.1	7.107,40		
	E.P.2	1.003,41		
	E.P.3	506,03	15.816,84	7,09%
EQUIPAMIENTO PRIVADO	E.PRIV.1	2.804,85		
	E.PRIV.2	2.679,66	5.484,51	2,46%
ZONA VERDE	Z.V.1	22.774,46	22.774,47	10,22%
VIALES	VIALES	47.657,91	47.657,91	21,39%
TOTAL			222.835,35	100,00%



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

3.3.3. ESTÁNDARES DE CESIÓN

Las cesiones que el presente Plan Parcial realiza a favor de la administración son:

Sector: 222.835,35 m2.

SISTEMAS GENERALES:

- Sistema General parques y jardines públicos:

2.713,61 m2.

Siendo según el art.19 de RPLOTAU. 500 m2. POR CADA 200 habitantes.

(564 viviendas x 1.91 hab./viv. = 1.077,24 habitantes, implica 2.693,10 m2.)

(En zona verde no se inscribe un círculo de 30m sino de 12m. por estar adosada a otra z.. verde local)

Para el cálculo de las cesiones municipales se debe descontar del Ámbito los Sistemas Generales.

Ámbito de actuación: 222.835,35 m2.- 2.713,61= 220.144,29 m2.

- ZONA VERDE: Art. 22.2 del Reglamento de Planeamiento 10% de la superficie total ordenada, destinado a zonas verdes. En el presente Plan se dejan **22.774,47 m2.** siendo esta cifra superior al 10%

- EQUIPAMIENTO: Art. 22.2 del Reglamento de Planeamiento 20 m2 de suelo por cada 100 m2. de edificabilidad lucrativa. 78.978,93 m2. techo x 20 m2.suelo / 100 m2. techo = 15.795,78 m2. de suelo dejando el presente plan una parcela de **15.816,84 m2.** de suelo.

De la superficie de Equipamiento Público se reserva 7.200,00 m2. para Uso educativo reflejándose la ubicación en los planos de Ordenación, sin ser esta vinculante. (Según anexo IV del Reglamento de Planeamiento siendo como mínimo 12,00 m2. por vivienda, siendo 12,00 m2. x 564viv. = 6.768,00 m2.)

- VIALES: En el presente Plan se dejan **47.657,91 m2.** de superficie destinada a viales, los cuales serán cedidos a la administración, representando esta cifra un 21.39% del Sector.

Siendo la superficie total de cesión a la administración de **88.962,83 m2.** representando el 39.92% del sector.

Sin computar en el apartado anterior está la cesión del **10% del aprovechamiento lucrativo** del Sector a favor de la administración, el cual será cedido o monetarizado en su momento.

Suponiendo esta cesión:	Parcelas de 500m2.	4.693,23 m2
	Parcelas de 300m2.	8.137,48 m2.
	Equipamiento privado	548,45 m2.
Total 10% de aprovechamiento lucrativo ayuntamiento		13.379,16 m2.(suelo)

- Art. 22.4 el Reglamento de Planeamiento establece una dotación de plazas de aparcamiento privadas ubicadas en el interior de las parcelas a razón de 1.5 plazas por cada 100 m2. de techo, lo que resulta un número de plazas de aparcamiento de 1.186 plazas privadas,(78.978,93x1.50/100=1.185 plazas), ubicadas en el interior de las parcelas, reflejándose en la ordenanza.

- Las plazas de aparcamiento público serán el 50% de las privadas, siendo como mínimo de 593 plazas publicas ubicadas en los viales, dejando 12 plazas para minusválidos, (superior a las exigidas por el código de accesibilidad de Castilla-La Mancha, una por cada 50 ó fracción de las públicas), dando el presente plan un número de 620 plazas, superior a las exigidas.



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

Concepto

a) Edificabilidad

a.1- Equipamiento Privado: $3,73 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 5.484,51 \text{ m}^2 = 20.457,22 \text{ m}^2$
a.2- Residencial Parc. 500 m². $0,38 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 46.916,91 \text{ m}^2 = 17.834,28 \text{ m}^2$
a.3- Residencial Parc. 300 m². $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 81.499,87 \text{ m}^2 = 40.687,43 \text{ m}^2$

Dando un total de edificabilidad del sector de 78.978,93 m².

Y representando un 0.35 m²/m². sobre la superficie bruta del sector y un
0.59 m²/m². sobre la superficie neta privada.

b) Densidad

564 viv. / 22,28 ha = **25,29 viv/ha**
Aprovechamiento tipo: 0,33
A.S.A. : 0,29

TIPOLOGÍA	Superficie por vivienda	Valor viv. (€)	Valor Unitario (€/m ² .t.)	REPERCUSION	
Unifamiliar 300	150 m ² t.	246.130,00	1.621,20	30%	486,36 €/m ² .t
Unifamiliar 500	190 m ² .t.	265.075,00	1.352,56	30%	405,77 €/m ² .t
Colectiva	100 m ² .t.	142.000,00	1.422,99	30%	426,90 €/m ² .t

TABLA DE APROVECHAMIENTO TIPO

PAU RESIDENCIAL LA UNQUERILLA - NUMANCIA DE LA SAGRA

TIPOLOGÍA	SUP. UTIL m ² u/viv.	S.CONSTR. m ² t/viv.	Nº VIVIENDAS viv.	porcentaje viv.	S.EDIFICADA m ² t	MÓDULO €/m ² u	% Rep.máx.	V.REPERCUS. €/m ² t	CP	UA's	porcentaje Uas
Unifamiliar libre 300		151,82	268	47,5177%	40.688			486,36	1,00	40.688	55,51%
Unifamiliar libre 500		195,98	91	16,1348%	17.834			405,77	0,83	14.802	20,19%
Equipamiento privado		99,79	205	36,3475%	20.457			426,90	0,87	17.797	24,28%
Subtotal Libre			564	100,0000%	78.979					73.287	
Colectiva VPP	0	0	0	0,0000%	0	0,00	0,00%	0,00	0,0000	0,00	0,0000%
Colectiva VPT 90CM	0	0	0	0,0000%	0	0,00	0,00%	0,00	0,0000	0,00	0,0000%
Colectiva VPT 120 CM	0	0	0	0,0000%	0	0,00	0,00%	0,00	0,0000	0,00	0,0000%
Subtotal Protegida			0	0,0000%	0					0,00	
Total Residencial			564	100,0000%	78.979					73.287	100,0000%
Terciario					0			450,00	1,0541	0,00	
TOTAL EDIFICABLE					78.979					73.287	

Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística**3.3.4. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

De acuerdo con el apartado del art. 92 del Reglamento de Planeamiento que remite al art. 40 apartado 2 del mismo Reglamento, en el Suelo urbanizable las Normas Urbanísticas tendrán el carácter de ORDENANZAS DE LA EDIFICACION por lo que en este apartado pasamos a detallar sus aspectos característicos en cuanto se refiere a la edificación de las Zonas que se han señalado en este Suelo. Por supuesto, también le son aplicables las condiciones desarrolladas en las NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

Se pasa a detallar las distintas ordenanzas que configuran todas las parcelas de este Plan Parcial.

- Residencial unifamiliar en parcela de 500 m2.
- Residencial unifamiliar en parcela de 300 m2.
- Equipamiento Privado.
- Equipamiento Público
- Zona de red viaria.
- Zonas Verdes Públicas

En estas ordenanzas se ha intentado referenciar al máximo a las existentes en la actualidad en las N.N.S.S. de Numancia de la Sagra, creando algunas diferencias, debido principalmente a la inexistencia de la ordenanza creada. (Ya que en las N.N.S.S. figuran ordenanzas unifamiliar en parcelas de 150 m2. y otra variedad en parcelas de 1.500 m2.) No ajustándose la demanda de vivienda en el entorno planteado a las tipologías expresadas en las N.N.S.S.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (Parcela 500 m2)

Uso característico	Residencial pareada ó aislada.
Usos Compatibles:	Residencial multifamiliar (s/NNSS), comercial y oficinas máximo el 50% de la sup. de la parcela.
Uso prohibido:	Los no expresados anteriormente.
Parcela mínima	500 m2
Ocupación máxima	70%
Altura máxima	7.00 m / 2 plantas + bajo cubierta no computable
Edificabilidad	0.38 m2 / m2
Frente mínimo	10.00 m
Retranqueos mínimos	5 m en fachada principal y 3 m en fachada posterior, permitiendo el adosamiento lateral en el lindero marcado en plano de Ámbito de Edificación, dejando en el lindero opuesto un retranqueo de 3 m.
Aparcamiento:	Se deberá dejar una dotación de 1,50 plazas por cada 100 m2. de techo ubicado dentro de cada parcela privada.

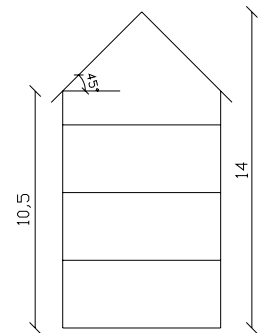
Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (Parcela 300 m²)

Uso característico	Residencial pareada ó aislada.
Usos Compatibles:	Residencial multifamiliar (s/NNSS), comercial y oficinas máximo el 50% de la sup. de la parcela.
Uso prohibido:	Los no expresados anteriormente.
Parcela mínima	300 m ²
Ocupación máxima	70%
Altura máxima	7.00 m / 2 plantas + bajo cubierta no computable
Edificabilidad	0.50 m ² / m ²
Frente mínimo	7.00 m
Retranqueos mínimos	5 m en fachada principal y 3 m en fachada posterior, permitiendo el adosamiento lateral en el lindero marcado en plano de Ámbito de Edificación, dejando en el lindero opuesto un retranqueo de 3 m.
Aparcamiento:	Se deberá dejar una dotación de 1,50 plazas por cada 100 m ² . de techo ubicado dentro de cada parcela privada.

EQUIPAMIENTO PRIVADO

Uso característico	Residencial multifamiliar.
Uso compatible	Terciario en planta baja.
Uso prohibido:	Los no expresados anteriormente.
Parcela mínima	No se fija
Ocupación máxima	100%
Altura máxima	10.50 m. / baja+2+Bajo cubierta, si se engloba en la envolvente con pte. en cubierta a 45°
altura máxima a cumbre	14,00 m
Edificabilidad	3,73 m ² / m ²
Frente mínimo	10.00 m
Retranqueos mínimos	No se fija
Aparcamiento:	Se deberá dejar una dotación de 1,50 plazas por cada 100 m ² . de techo ubicado dentro de cada parcela privada.



EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Esta Normativa será de aplicación en la manzana reseñada en la documentación gráfica para este fin y los parámetros característicos serán los que figuran en las N.N.S.S. en su apartada 5.4. Ordenanza Particular de la Zona de Equipamiento.



4. PROBLEMÁTICA ECONÓMICA.

Tras los análisis realizados con este desarrollo urbanístico se está en una situación delicada, con respecto a la materia económica, ya que se llevaba más de tres años con la tramitación y la gestión para proceder a la ejecución de planeamiento, la cual se realizaba vía financiación hipotecaria sobre los terrenos, siendo la financiación obtenida a corto plazo, teniendo como periodo de carencia y de devolución de la deuda de tres años.

En un principio la cuestión estaba planteada con la venta de 80 parcelas a un valor algo por encima del valor de tasación, con lo que la operación estaba cuadrada, los costes totales de 6.300.000 € aproximadamente más la monetarización del aprovechamiento del Ayuntamiento 3.000.000 € aprox. Se suplían todo por la venta anteriormente descrita, sólo era cuestión de ajustar los gastos y los ingresos en tiempo, para lo que se tuvo que pedir un crédito hipotecario sobre la totalidad de las parcelas, con el fin de realizar la urbanización y cuando estuviera terminada realizar la venta y la consiguiente devolución del préstamo. El problema surge cuando por el largo periodo de tiempo que se necesita para la gestión de los desarrollos urbanísticos se entra en periodo de CRISIS, ya que los contratos de ventas de parcelas estaban cerrados en periodo de bonanza económica.

Debido a esta circunstancia el contrato que se tenía cerrado y con cantidades entregadas a cuenta se resuelve unilateralmente, dejando a la empresa promotora y urbanizadora en una situación delicada, ya que tenía cerrado todos los contratos de urbanización con lo que tenía que asumir todos los gastos, pero no tenía cubierto ningún ingreso en el periodo que llevaba hasta la devolución de la hipoteca.

Se tuvo que plantear un cambio de estrategia, ya que no podía mantenerse con los terrenos urbanizados y pagados en el periodo de crisis, por no haber en el mercado empresa que quisiera comprar parcelas.

Se empezó a plantear la posibilidad de reestructurar la deuda de los terrenos, pasándolo a las parcelas de vivienda colectiva, para desarrollar estas a un bajo coste, teniendo como objetivo la liberalización del valor del suelo de esas parcelas, el cual daba para soportar la deuda de toda la urbanización.

Bajo las hipótesis anteriormente marcada, se ve que el mercado no es capaz de asumir unas viviendas al precio que se tenía pensado o que estaba tasado, y existiendo cierta imposibilidad de venta de suelo, se pretende analizar las distintas opciones que puedan tener demanda en el mercado actualmente, estimando que estas son realizar viviendas en régimen de cooperativa, o de protección pública o una tercera opción de vivienda libre de promoción a un bajo coste, repercutiendo el descenso en el valor del suelo y en el beneficio del promotor, las tres situaciones planteadas será las que desarrollaremos para poder compararlas entre sí o combinarlas, debido al gran número de viviendas a desarrollar.



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

Datos de partida:

Suelo Hipotecado por 8.300.000 €

Periodo del préstamo: 3 años (periodo de urbanización.)

Superficie de suelo para edificación en vivienda colectiva libre: 5.484,51 m². suelo, repartido en diez parcelas de 548,45 m². suelo cada una.

Edificabilidad: 20.457,22 m².techo.

Uso: residencial en vivienda colectiva y terciario en planta baja, compatible con el residencial.

Modulo de Numancia de la Sagra: Area geográfica 1º. (1.164,80€/m².útil)

Valor de repercusión de tasación: 750 €/m².techo

Valor de tasación de las viviendas: 2.250 €/m².techo

El valor de tasación de las parcelas de residencial plurifamiliar es: 15.345.000€

La edificación que se plantea está configurada por:

Sótano 2:	aparcamiento	5.484,51 m ² .techo.
Sótano 1:	aparcamiento	5.284,51 m ² . techo
	Trasteros	200 m ² . techo
Planta baja:	terciario	3.000 m ² . techo
	Viviendas	2.484,51 m ² .techo
Planta primera	viviendas	5.484,51 m ² .techo
Planta segunda	viviendas	5.484,51 m ² .techo
Planta bajocubierta	viviendas	5.484,51 m ² .techo

Siendo la superficie por usos:

Aparcamiento:	10.769 m ² . techo	(300 plazas de 35,89 m ² .techo)
Trasteros:	200 m ² . techo	(200 trasteros de 10 m ² . techo)
Viviendas	17.457,22 m ² . techo	(200 viv. De 87,25 m ² . techo)

Los datos de las viviendas proyectadas son viviendas de dos dormitorios de una sup. Const.

Total de 87.25 m². lo que da unos 67.75 m². de superficie útil.

Los costes de la promoción en las tres hipótesis planteadas se suponen iguales o semejantes.



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

Nº Udes	Su	CONSTRUCCIÓN		
Nº	m2	m2/Ud	€/m2	€uros
Vivienda 200	67,75	87,22	550,00	9.594.200,00
Locales 30	95,00	100,00	0,00	0,00
Trasteros 200	8,00	10,00	250,00	500.000,00
Garaje 300	25,00	35,00	250,00	2.625.000,00
Suma		32.944,00	386,09	12.719.200,00

4.1. ANÁLISIS DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Se analiza la promoción como si fuera bajo suelo protegido aunque el suelo sea libre, para saber si el valor del suelo lo puede soportar.

Esta opción tiene como ventaja la gran demanda de producto de estas características que en el mercado en la actualidad, pero sobre todo la seguridad de obtener una financiación, la cual es la gran dificultad en este periodo.

Valores máximo de venta:

Vivienda:

$$67.75 \text{ m}^2.\text{útil} \times 1.164.80 \text{ €/m}^2.\text{útil} = 78.915,00 \text{ €} \times 200 \text{ ud.} = 15.783.000,00 \text{ €}$$

Aparcamiento:

$$25,00 \text{ m}^2.\text{útil} \times 1.164.80 \text{ €/m}^2.\text{útil} \times 60\% = 29.120,00 \text{ €} \times 300 \text{ ud.} = 8.736.000,00 \text{ €}$$

Trasteros:

$$8,00 \text{ m}^2.\text{útil} \times 1.164.80 \text{ €/m}^2.\text{útil} \times 60\% = 9.318,00 \text{ €} \times 200 \text{ ud.} = 1.863.680,00 \text{ €}$$

Locales comerciales:

$$100,00 \text{ m}^2.\text{t} \times 1.240,00 \text{ €/m}^2.\text{t.} = 124.000,00 \text{ €} \times 30 \text{ ud.} = 3.720.000,00 \text{ €}$$

TOTAL VALOR MÁXIMO DE VENTA:

30.102.680,00 €

Lo que representa que el Valor del suelo sea (20% del VMV)=

6.020.536,00 €

Se ve que con esta opción el suelo no representa la totalidad de la deuda, pero si se puede regularizar si se unen el valor del suelo y el beneficio de promotor.

Valor de suelo + Beneficio promotor = 6.020.536€ + 7.066.400€ = 13.086.936 € > Hipoteca

Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

Datos Finales:			%INV	Resultados:			%/INV
Valor suelo:	6.020.000,00	Euros	26,0%	INVERSIÓN + I.V.A.	24.856.115,84	Euros	107,47%
Valor Construcción	12.453.009,52	Euros	53,8%	INVERSIÓN	23.128.071,12	Euros	100,00%
Préstamo Hipotecario	21.218.208,00	Euros	91,7%	INGRESOS + I.V.A.	32.636.459,43	Euros	141,11%
Int. Ptmo. Hip.	5,50	%		INGRESOS	30.194.471,83	Euros	130,55%
Int. Polz. Crto.	6,00	%		BENEFICIO + IVA	7.780.343,59	Euros	33,64%
Int. Cta. Financiera	2,00	%		BENEFICIO	7.066.400,71	Euros	30,55%
Inflación anual prevista	0,00	%		BENEFICIO SOBRE LA INVERSIÓN			30,55%
Vivienda	200	Ud		BENEFICIO SOBRE RECURSOS INICIALES			282,66%
Valor en venta Ud.Viv.	78.915,00	Euros		COEFICIENTE k = 1,25 x (Vs + Vc)			
Locales	30	Ud		SALDO I.V.A.	713.942,88	Euros	3,09%
Valor en venta Ud.Loc.	124.000,00	Euros		GTOS.FISCALES SIN I.V.A.-GTOS.	1.078.076,95	Euros	4,66%
Trasteros	200	Udes.		FINANCIEROS	863.973,97	Euros	3,74%
Valor en venta Ud.Trast.	9.318,40	Euros		GTOS. GENERALES	2.713.010,69	Euros	11,73%
Garage	300	Udes.		RECURSOS NECESARIOS	5.578.906,58	Euros	24,12%
Valor en venta Ud.Gar.	29.120,00	Euros		PÓLIZA DE CRÉDITO	3.078.906,58	Euros	13,31%
Pago entrada	5,00	%		Recursos mínimos	5.298.864,53	Euros	22,9%
Pago Llaves	0,00	%		VIV.+ GARAGE + TRASTERO	117.353,40	Euros	%/Vv
Recursos Iniciales	2.500.000	Euros	10,8%	Entrada:	5.867,67	Euros	5,0%
				18 Letras mensuales de	1.405,04	Euros	21,6%
				Llaves	0,00	Euros	0,0%
				Préstamo	86.195,04	Euros	73,4%

4.2. ANÁLISIS DE VIVIENDA LIBRE.

En este análisis se puede apreciar que lo que hay que mantener constante es el valor de venta del producto por cuestiones de la demanda y la situación del mercado, y siendo los gastos los mismos, se desestima, pero ello nos da pie a realizar un producto en el que no se fije el valor del suelo como en la vivienda protegida y no haya beneficio, siendo este producto el de Cooperativa de viviendas.



4.3. ANÁLISIS DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA.

Bajo este régimen se puede dar al suelo el valor deseado de 10.000.000 € lo que significa que si el valor en venta del producto es el mismo no queda beneficio del promotor, ya que este es el cometido de las promociones en régimen de cooperativa.

Siendo este el caso que se propone realizar, pero como es mucho producto se toma la decisión de diversificar, mezclando este producto con el de vivienda protegida.

En el apartado anterior se ha visto que el valor del suelo en la hipótesis de vivienda protegida no llega a alcanzar el valor deseado para salvar la operación, ya que este se limita al 20% del valor máximo legal.

Lo que se pretende es realizar la promoción bajo la hipótesis de vivienda libre, manteniendo los precios de venta de las unidades con el mismo valor que el de protección, pero subiendo el porcentaje asignado al suelo, pasándolo a un 33% aproximadamente, para que alcance un valor de unos 10.000.000 €, recortando en el beneficio asignado a la promoción, con lo que se esta planteando una Cooperativa de viviendas.

En la opción de la cooperativa no se fija el valor del suelo y no hay beneficio del promotor.

Por lo que se estima que esta opción es capaz de cumplir los requisitos planteadas con el principal fin de liberar el valor del suelo, para poder mantener el resto del desarrollo urbanístico libre de cargas a expensas de una evolución positiva del mercado inmobiliario y financiero.

Planteando que el urbanizador tiene margen para bajar los precios de los estimados inicialmente, con el fin de poder solventar la situación del mercado exterior.



5. CONCLUSIONES

El TIEMPO de la Tramitación de los desarrollos urbanísticos es un factor determinante para los agentes que lo desarrollan, se ha podido observar en el presente caso, como estando todo a favor, se ha pasado de un suelo Rústico de Reserva a un suelo Urbano, con todos los agentes beneficiados y las administraciones teniendo soluciones a zonas deterioradas de los municipios.

Este proceso empezó en diciembre de 2.004 y se terminará en el 2.009.

Pasando de una situación idónea del mercado inmobiliario a la mayor crisis inmobiliaria-financiera conocida.

Generalmente está relacionado el riesgo con el beneficio, por lo que si el urbanismo son operaciones de mucho riesgo debido al tiempo y a la incertidumbre no es de asustarnos que exista mucho beneficio (sin ser el causante del precio de la vivienda).

MUCHO TIEMPO----- MUCHO RIESGO----- MUCHA PLUSVALÍA

Sin ser la Plusvalía que generan los desarrollos urbanísticos del suelo las causantes del incremento del precio de la vivienda, se estima que se preferiría tener menos plusvalía y más seguridad y menor tiempo de tramitación, claro que el precio del suelo no bajaría tampoco, ya que este está fijado por otros parámetros, pero si que se le podrían meter más cargas o costes de producción.

POCO TIEMPO----- POCO RIESGO----- POCA PLUSVALÍA INCREMENTO DE BENEFICIO PARA LA ADMINISTRACIÓN

Se van a analizar las consecuencias que tiene los desarrollos urbanísticos en un proceso largo de tiempo, por el que puede llegar a aparecer una crisis inmobiliaria-financiera en el transcurso de un desarrollo urbanístico, para los distintos agentes que intervienen en el proceso:

- **Propietario:**

Se ve como al propietario del suelo no le afecta la crisis ya que el no tiene que realizar desembolsos de dinero, por lo que el propietario se estima que es un factor constante dentro de los desarrollos urbanísticos.

Siendo en aportación de terrenos, lo que quede, debe de ser para el propietario, descontando el beneficio del Urbanizador, (método residual).



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

- Administración:

Para la administración no le afecta nada la situación del mercado, ya que es la que debe de controlar el perfecto funcionamiento de todo y recibir su parte de aprovechamiento y realizar los desarrollos urbanísticos con el espíritu de ir creando ciudad.

- Urbanizador:

Este agente es el que sufre los factores tanto positivos como negativos dependiendo del momento económico donde se enmarque.

Cuando el mercado inmobiliario funciona con normalidad, obtiene suelo a un bajo coste para su futura producción con lo que le genera importantes beneficios en el momento de poner en marcha el producto inmobiliario, ya que partimos de la hipótesis que el valor de la vivienda no depende de la cantidad de suelo que exista.

Pero cuando el mercado inmobiliario no funciona es este el agente que sufre las consecuencias o las grandes inversiones sin poder recuperar o sacar al mercado nada de su producto terminado como es el suelo, por lo que se va a la ruina.

Se estima que a este agente no le afectaría nada el tener más cargas urbanísticas si se le da más seguridad y menor tiempo de producción lo que implica menor coste financiero y menor riesgo.

Este incremento de cargas podría venir por dos factores:

a. Aumento del aprovechamiento para la administración.

b. Aumento de las cargas debido a la ejecución de las obras de edificación que se puedan realizar en los suelos de equipamiento, ya que es un hecho demostrable que estos suelos se suelen quedar años y años vacantes, cuando son necesarios disponer de ellos para satisfacer las demandas de los nuevos ciudadanos de los desarrollos, cuestión que también sería positiva para la comercialización del producto inmobiliario.

PABLO SÁNCHEZ CASARRUBIOS

Madrid, a 31 de octubre de 2008





ANEXOS

- CERTIFICADO DE CONSULTA PREVIA
- CERTIFICADO DE APROBACIÓN INICIAL
- CERTIFICADO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
- PLICA CON PROPOSICIÓN JURIDICO ECONÓMICA Y PROPUESTA DE CONVENIO.
- PLANO DE SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO
- PLANO DE COTAS Y SUPERFICIES
- PLANO DE ZONIFICACIÓN
- GASTOS DE LA PROMOCIÓN PLANTEADA EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA
- GRAFICOS DE LA PROMOCIÓN.
- FOTOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN.



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística


AYUNTAMIENTO DE
NUMANCIA DE LA SAGRA



D^a ANA ISABEL ELEZ GOMEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA (TOLEDO)

CERTIFICO

Que el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 14 de octubre de 2.004 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que en extracto dice:

"3º SOLICITUD DE CONSULTA SOBRE VIABILIDAD ACTUACIÓN URBANIZADORA "DEHESA DE ONTALBA".

A la vista de la documentación:

- Solicitud presentada por Promociones Nortol, S.L.
- Informe de D. José María Mazón Moreno, Arquitecto Municipal de este Ayuntamiento de fecha 8 de Octubre de 2.004.
- Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Obras Públicas, Transporte y Desarrollo Urbano de fecha 8 de octubre de 2.004.

Sin que se produjera intervención alguna al respecto, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, por seis votos a favor (6 del PSOE), ninguna abstención y cuatro votos en contra (2 del PP y 2 de IU-ICAM), **ACUERDA:**

Declarar viable, de acuerdo con lo establecido en el art. 36 del Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/98, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la actuación urbanizadora que se pretende realizar en este municipio al sitio de "La Unquerilla" (polígono 6, parcelas 38 y 39 del catastro de riqueza rústica, de este municipio), cuya consulta ha sido realizada por Promociones Nortol, S.L., y todo ello en base a las siguientes consideraciones:

- Que la urbanización a realizar supone una continuidad a la trama urbana de la Urbanización "El Pinar de Villeriche"; que el sistema vial propuesto para esa Urbanización es completo, evitando soluciones de fondo de saco y dando continuidad vial al existente en la Urbanización "El Pinar de Villeriche"; que la ocupación establecida es de 17 viviendas/hectárea inferior a la establecida por la LOTAU para actuaciones urbanísticas de uso residencial (30 viviendas/hectáreas); los viales que se establecen tienen un ancho mínimo para accesos, de 20 metros y para calles secundarias de 12 metros.

.../...

PL. DEL AYUNTAMIENTO, 1. - TEL. 925 53 74 83 - FAX 925 55 79 25 - C.I.F. P-4512000-C



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

.../...

- *Se deberá presentar un Programa de Actuación Urbanizadora y someter su aprobación al procedimiento establecido en la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Previo a la presentación de dicho P.A.U. se deberá aportar en este Ayuntamiento el Informe sobre los valores naturales de la zona donde se pretende realizar la actuación urbanizadora que será expedido por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.*
- *Igualmente, será necesario someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental."*

Concuerda con el particular del acta a que me remito, hecha la salvedad contenida en el artículo 206 del ROF, aprobado por R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente

Y para que así conste y a los efectos de remitir a la Consejería de Obras Públicas, se expide y firma el presente de Orden y con el VºBº del Sr. Alcalde, en Numancia de la Sagra, a quince de diciembre de dos mil cuatro.



LA SECRETARIA,



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

AYUNTAMIENTO DE
NUMANCIA DE LA SAGRA

DOÑA ANA ISABEL ELEZ GOMEZ, SECRETARIA-INTERVENTORA
DEL AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA, PROVINCIA DE
TOLEDO

CERTIFICA

Que el Ayuntamiento Pleno en su sesión extraordinaria celebrada el día 28 de febrero de 2006, adoptó el siguiente acuerdo, que en extracto dice así:

"1º.- EXPEDIENTE PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA "LA UNQUERILLA".

A la vista de la documentación contenida en el expediente, así como del Informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 17 de febrero de 2006, el Ayuntamiento Pleno, por ocho votos a favor (6 del PSOE y 2 del PP), dos votos en contra (2 de IU-ICAM) y ninguna abstención, que constituye mayoría absoluta legal, **ACUERDA:**

Primero.- La realización de trámite complementario de información pública de la modificación, presentada en el Ayuntamiento en fecha 28 de noviembre de 2005, registro de entrada núm. 6403/2005, al Programa de Actuación Urbanizadora que comprende Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización al sitio "La Unquerilla", del término municipal de Numancia de la Sagra promovido por PROMOCIONES NORTOL, S.L. que suponen una serie de modificaciones en los instrumentos urbanísticos referidos y asimismo dar cumplimiento a las determinaciones señaladas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su informe de fecha 5 de octubre de 2005.

Segundo.- La información pública tendrá como duración la de un mes, anunciándose en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta, y se computará a partir del día siguiente al de publicación del último de dichos anuncios.

Tercero.- Dentro de este plazo cualquier persona que lo desee podrá:

- Examinar la documentación del Programa de Actuación Urbanizadora referente a los documentos que se indican en el anterior apartado primero, en las Oficinas Municipales.
- Presentar alegaciones escritas en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Numancia. Las alegaciones deberán referirse a los documentos expresados del referido Programa de Actuación Urbanizadora."

.../...

PL. DEL AYUNTAMIENTO, 1.º DE FEBRERO DE 2006. AX. 925 55 79 25 - C.I.E.: P-4512000-C



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

.../...

Concuerda con el particular del acta a que me remito, hecha la salvedad contenida en el artículo 206 del ROF, aprobado por R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente

Y para que así conste y a los efectos oportunos, se expide y firma el presente de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en Numancia a dieciséis de marzo de dos mil seis.



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística



AYUNTAMIENTO DE
NUMANCIA DE LA SAGRA

**D^a. ANA ISABEL ELEZ GOMEZ, SECRETARIA-INTERVENTORA DEL
AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA, PROVINCIA DE
TOLEDO**

CERTIFICA

Que el Ayuntamiento Pleno en su sesión extraordinaria celebrada el día 2 de mayo de 2007, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo que en extracto dice así:

“3.1. Aprobación y Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora “La Unquerilla”.

Vista la documentación que figura en el expediente:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de la sesión de 26 de marzo de 2.007.
- Informe del Arquitecto Municipal Sr. Mazón Moreno de fecha 20 de abril de 2007 en el que se hace constar la subsanación de todas las determinaciones contenidas en el del informe de la Comisión Provincial de Urbanismo y recogidas en las modificaciones al PAU incorporadas al mismo.
- Informe de la Secretaría-Intervención de fecha 26 de abril de 2007.
- Dictamen Favorable de la Comisión Informativa de Obras Públicas, Transporte y Desarrollo Urbano.

Sin que se produjera intervención alguna, el Excmo. Ayuntamiento Pleno por unanimidad de los siete miembros corporativos presentes (6 del PSOE y 1 del PP),
ACUERDA:

Primero.- Aprobar con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial “LA UNQUERILLA”, conforme a la única alternativa técnica ofrecida, formulada por la mercantil PROMOCIONES NORTOL, S.L., comprensiva de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estudio de Impacto Ambiental, proposición jurídico-económica y propuesta de convenio, con las modificaciones incorporadas a dicho Programa de Actuación Urbanizadora en cumplimiento de las determinaciones contenidas en el informe favorable condicionado de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha de la sesión de 26 de marzo de 2.007, según se acredita en el informe del Arquitecto Municipal Sr. Mazón Moreno de fecha 20 de abril de 2.007.

Segundo.- Optar por la gestión indirecta del citado Programa y en consecuencia adjudicar su ejecución a la entidad referida “PROMOCIONES NORTOL, S.L.” en calidad de agente urbanizador, que deberá ejecutarlo con arreglo a los siguientes condiciones:

.../...



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

.../...

- Las obras de urbanización no precisan de licencia específica, bastando la aprobación del proyecto de urbanización integrado en el PAU.

No obstante, para que las obras puedan iniciarse previamente la adjudicataria deberá prestar por importe de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO CINCO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (224.105,50 €) la garantía a que se refiere el artículo 110.3, letra d), del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y deberá también haberse formalizado el convenio urbanístico a que se refiere el art. 122.9 de la misma Ley. La firma de dicho convenio no podrá demorarse por tiempo superior a tres meses desde la fecha de este acuerdo. La garantía de ejecución del PAU se entiende sin perjuicio de la que haya de prestarse por simultaneidad, en su caso, de urbanización y edificación.

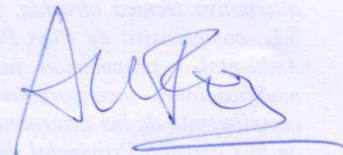
- En cumplimiento del art. 11.4 del T.R.L.O.T.A.U., en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se deberá incluir tasación realizada por la Administración Municipal, como anexo al Convenio Urbanístico. Y en base a dicha tasación, el urbanizador establecerá el precio que deben pagarle los propietarios, en caso de declinar la colaboración en terrenos.
- Se establece el plazo de garantía de las obras de urbanización en un año desde su recepción por el Ayuntamiento. Una vez transcurrido dicho plazo y constatada la correcta ejecución del Programa aprobado, se procederá por la Administración municipal a solicitud de la adjudicación, a la devolución de la garantía de dicha ejecución. .”

Concuerda con el particular del acta a que me remito, hecha la salvedad contenida en el artículo 206 del ROF, aprobado por R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente

Y para que así conste y a los efectos oportunos, se expide y firma el presente de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en Numancia a ocho de mayo de dos mil siete.

Y^oB^o
EL ALCALDE,

Fdo. Lorenzo Toribio Tapiador





ÍNDICE

- I. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN VILLERICHE (PARCELAS 38 Y 39 POLÍGONO CATASTRAL 6 DEL MUNICIPIO DE NUMANCIA DE LA SAGRA), P.A.U. "LA UNQUERILLA" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE NUMANCIA DE LA SAGRA (TOLEDO)
- II. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DEL P.A.U. – "LA UNQUERILLA" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE NUMANCIA DE LA SAGRA (TOLEDO)



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL SECTOR 1, P.A.U. "LA UNQUERILLA" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE NUMANCIA DE LA SAGRA (TOLEDO) PROMOVIDO POR LA MERCANTIL PROMOCIONES NORTOL, S.L.



ÍNDICE:

I. CUESTIONES GENERALES INTRODUCTIVAS:

II. RELACIONES URBANIZADOR-PROPIETARIOS, ACUERDOS Y DISPOSICIÓN SOBRE EL MODO DE RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

III. ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

IV. VALORACIÓN DEL SUELO

V. RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

V.1) RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN METÁLICO

V.2) RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN ESPECIE

VI. ASPECTOS GENERALES.



I. CUESTIONES GENERALES INTRODUCTORIAS:

Con fecha 23 de julio de 2004, la mercantil PROMOCIONES NORTOL, S.L. presentó ante el Excmo Ayuntamiento de Numancia de la Sagra Estudio de Viabilidad del PAU "LA UNQUERILLA" (polígono 6 parcelas 38 y 39 del catastro de rústica del citado municipio) para su aprobación por la citada Administración Actuante constituida en pleno, requisito preceptivo para el inicio de la transformación urbanizadora y presentación del PAU.

En este sentido, el Pleno del Ayuntamiento de Numancia de la Sagra en sesión extraordinaria celebrada el día 14 de octubre de 2004 declaró viable la actuación urbanizadora que la mencionada sociedad pretendía realizar en este municipio al sitio "La Unquerilla" constituido por un Área de Reparto integrado por un único Sector a desarrollar.

Con el objeto de cumplir lo dispuesto en la La Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, (en adelante LOTAU) en conexión con el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico con carácter previo a la presentación del PAU se solicitó por la mercantil a la Consejería de Medio Ambiente Delegación de Toledo, informe sobre Valores Naturales . La referida Consejería con fecha de salida de su Registro 27 de Diciembre de 2004 informó favorablemente sobre el referido asunto.

Una vez cumplida la tramitación previa referida en la LOTAU, con fecha 30 de diciembre de 2004, la mercantil PROMOCIONES NORTOL, S.L. depositó ante el Excmo Ayuntamiento de Numancia de la Sagra (Toledo), Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del PAU "La Unquerilla" de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo), compuesta por Documento de modificación de Normas Subsidiarias y de adaptación a la LOTAU, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización solicitando la iniciación con ello de la tramitación del procedimiento de aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora para ese Sector. Para complementar la documentación que comporta la Alternativa se adjuntó con fecha 28 de enero de 2005, Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto de Urbanización y Estudio de Impacto Medioambiental.



PROMOCIONES NORTOL, S.L. con fecha 28 de Febrero de 2005 suscribió convenio con D^a. Consolación Casarrubios Aguado, único propietario de terreno afectado por la referida actuación urbanizadora. A continuación comunicó al Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra escrito de ratificación de apoyo a la actuación urbanizadora que estaba llevando a cabo, suscrito por el referido propietario.

De conformidad con los plazos legales establecidos en la LOTAU la sociedad PROMOCIONES NORTOL, S.L. deposita ante la citada Corporación la documentación que conforma la plica del referido Sector, esto es, Proposición Jurídico-Económica y Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el Excmo Ayuntamiento de Numancia de la Sagra y la mercantil PROMOCIONES NORTOL, S.L. de la presente plica para licitar en la adjudicación de la condición de agente urbanizador del referido ámbito de actuación, solicitando la adjudicación preferente de la condición de agente urbanizador .

II. RELACIONES URBANIZADOR-PROPIETARIOS, ACUERDOS Y DISPOSICIÓN SOBRE EL MODO DE RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

En virtud de lo establecido en la letra a) del punto 4.3 del artículo 110 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, (en adelante LOTAU) modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, se tendrá que especificar las relaciones entre urbanizador y los propietarios, justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

Sobre el asunto en cuestión es necesario destacar que D^a. CONSOLACIÓN CASARRUBIOS AGUADO ostenta la propiedad de 222.835,35 m²S (100%) del ámbito de actuación correspondiente al Sector PAU "La Unquerilla" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Numancia de la Sagra (Toledo). La citada propietaria manifestó su apoyo a la Alternativa Técnica que la mercantil PROMOCIONES NORTOL, S.L. presentase para el desarrollo urbanístico del referido Sector mediante escrito presentado en ese Excmo Ayuntamiento de Numancia de la Sagra con fecha 22 de marzo de 2005. A partir de este momento en el supuesto que le fuera adjudicado la condición de Agente Urbanizador a la mercantil estas relaciones se



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

efectuarán en base a lo establecido en documento privado suscrito por ambas partes y en lo no dispuesto en el mismo por este documento.

Con esta base PROMOCIONES NORTOL, S.L., con el apoyo del propietario de terreno incluido en el referido Sector, propone el desarrollo urbanístico del ámbito referido con el diseño, magnitudes urbanísticas y demás parámetros contenidos en la Alternativa Técnica presentada ante el Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra (Toledo) en el momento procedimental oportuno.

En cabal conexión con lo anterior las relaciones con los propietarios incluidos en el Referido Sector a desarrollar se regirán por las normas contenidas en el artículo 118 de la LOTAU, con las particularidades que, en función de las características del Programa de Actuación Urbanizadora propuesto, sean de aplicación tal y como se desprende del contenido de esta Proposición jurídico Económica.

La LOTAU haciéndose eco de lo importante de la figura del Agente urbanizador como responsable de ejecutar la actuación urbanizadora siguiendo las directrices dadas por la Administración Actuante, admite que el urbanizador con el visto bueno de la Administración pueda ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la citada Corporación municipal.

Ante esta situación los propietarios no se encuentran desplazados al tener derecho a recibir durante el procedimiento de tramitación de PAUs la tutela efectiva de la Administración e información documentada sobre todas las incidencias.

Así una vez que se encuentre aprobado el Programa y adjudicada la urbanización, urbanizador y propietarios se encuentran “embarcados” en el proceso de ejecución con la obligación de llevarla a buen fin de acuerdo a las condiciones establecidas definitivamente en el Convenio Regulador y en esta proposición jurídico económica inherentes a la aprobación del Programa y bajo el control y supervisión de la Administración pública Actuante. La LOTAU en el art. 118 regula las relaciones entre ambas figuras como fomento de la cooperación entre ellas.

El Urbanizador de una actuación urbanizadora soportará los costes de la urbanización en la medida en que le sean compensados por los propietarios, quienes le retribuirán **en terrenos edificables o en metálico.**



III. ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

En el caso que nos ocupa la mercantil PROMOCIONES NORTOL, S.L. quiere asumir el papel protagonista del proceso urbanizador y ser la adjudicataria de la ejecución de las obras de urbanización. En este contexto PROMOCIONES NORTOL, S.L. con CIF B82614009 y domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, Calle Rodríguez Marín, 84 por medio de su representante Don PABLO SÁNCHEZ CASARRUBIOS con N.I.F. 7.230.833-R propone que el Programa de Actuación Urbanizadora le sea adjudicado.

Los gastos de urbanización cuya identificación se establece en el art. 115 de la LOTAU, correrán a cargo de la mercantil PROMOCIONES NORTOL, S.L. de conformidad con lo establecido en el art. 118.1 de la ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, quién con la aprobación de la administración actuante podrá ceder su condición a favor de tercero y ello siguiendo el criterio establecido en el art. 117.2.

La OFERTA JURÍDICO ECONÓMICA que PROMOCIONES NORTOL, S.L. plantea se centra en los siguientes aspectos:

- La presentación del Proyecto de Reparcelación se efectuará en el plazo de SEIS MESES desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- El plazo de inicio de las obras de urbanización será de DIEZ MESES desde la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- El plazo de ejecución de las obras de urbanización no será superior a TRES AÑOS. No obstante, previa notificación a la Administración Actuante y a los propietarios y por causa de fuerza mayor o de imposición Administrativa el citado plazo puede sufrir alguna modificación.



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

Sobre el coste de producción de suelo, aspecto de gran trascendencia pues en él radican los diferentes gastos que van a correr por cuenta de los propietarios de los diferentes terrenos comprendidos en una actuación urbanizadora, la LOTAU se refiere a este extremo en su artículo 115 y ello teniendo en consideración lo determinado al efecto en el artículo 118.1.a) de idéntico texto normativo a este respecto debe considerarse incluidos los siguientes:

1) Los gastos correspondientes a la ejecución de la red viaria, servicios públicos de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y cuantos otros estén previstos en el planeamiento, el ajardinamiento de las zonas verdes públicas así como en su caso las conexiones exteriores a la unidad necesarias para alcanzar las redes municipales existentes.

2) las indemnizaciones que procedentes de la demolición de obras, instalaciones, plantaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el planeamiento, que en el caso que nos ocupa son nulas.

3) Los gastos derivados de la redacción técnica de los diferentes instrumentos de planeamiento y gestión necesaria para la ejecución de la actuación así como del proceso de financiación que corresponda, notariales jurídicos o registrales, así como los anuncios preceptivos para su publicación y también los gastos de la promoción y gestión de la misma, y cuantos conceptos lleve aparejado legalmente incluyendo el beneficio al urbanizador por toda la labor realizada.

4) Los gastos correspondientes a la conservación de la urbanización desde que se encuentran terminadas hasta que sean recibidas por la Administración. Estos gastos deben ser asumidos por los propietarios, urbanizador y Administración en su caso, en su condición de propietarios de solares resultantes de la urbanización

5) Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir al urbanizador para edificar, con fines de interés social, todos los terrenos de la actuación, tanto en la valoración de estos como en su cuantificación y modo de adjudicación.



No se encuentran incluidos los gastos que se deriven de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos, obligaciones que graven los terrenos, los cuales serán soportados por la propiedad o aquellos gastos que pudieran derivarse de los mecanismos administrativos sustitutorios por el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad.

- Los citados costes incluyendo el presupuesto de ejecución material del Proyecto de Urbanización se desglosan de la siguiente manera:
 - El Presupuesto de ejecución se incrementará con el beneficio industrial de la empresa constructora y los gastos generales del contratista.
 - El BENEFICIO INDUSTRIAL DEL CONSTRUCTOR y LOS GASTOS GENERALES se estiman en un 18,00 % sobre el presupuesto de ejecución material de la Urbanización.
 - Los HONORARIOS PROFESIONALES previstos como consecuencia de la redacción técnica de los diferentes instrumentos de planeamiento exigidos por la LOTAU se estiman en un 8,25 % sobre el presupuesto de ejecución material de la Urbanización.
 - Los gastos de CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN se estiman en un 1,00 % sobre el presupuesto de ejecución material de la Urbanización.
 - Los gastos NOTARIALES, REGISTRALES, FISCALES del Estado, Comunidad Autónoma o municipio incluido la liquidación de las TASAS y LICENCIAS correspondientes se estiman en un 1,50 % el presupuesto de ejecución material de la Urbanización.
 - Los gastos de GESTIÓN necesarios para la ejecución de se estiman en un 6,00 % sobre los conceptos anteriores.
 - Los gastos de INDEMNIZACIONES necesarios para la ejecución de se estiman 3.000,00 EUROS.
 - Los gastos FINANCIEROS ocasionado como consecuencia de las garantías que se deben aportar junto con los propios costes



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

de financiación de las obras de urbanización se estiman en un 3,50 % sobre los conceptos anteriores.

- El BENEFICIO EMPRESARIAL del urbanizador se pondera en un 6,00 % sobre los conceptos anteriores.
- El coste de EJECUCIÓN MATERIAL de la obra se estima en 2.699.971,10 **EUROS**.
- El coste TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN se estima en 4.064.139,73 **EUROS**.

Los costes detallados con anterioridad incluyendo el presupuesto de ejecución material del Proyecto de Urbanización y el de electrificación se desglosan de la siguiente manera:

URBANIZACIÓN	3.201.506,63 .-€
- Pavimentación y Movimiento de Tierras	1.706.366,58 .-€
- Red de Agua, Riego e Hidrantes	204.562,62 .-€
- Red de Saneamiento	173.912,73 .-€
- Red de Energía Eléctrica	155.383,13 .-€
- Red de Alumbrado Público	261.274,94 .-€
- Red de Telefonía	55.365,87 .-€
- Mobiliario Urbano y Jardinería	118.467,86 .-€
- Señalización	21.294,87 .-€
- Control de Calidad	3.342,50 .-€
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	2.699.971,10.-€
- Bª Industrial y Gastos Generales (18%)	485.994,80 .-€
- Estudio de Seguridad y Salud	15.540,73 .-€
HONORARIOS PROFESIONALES	222.747,62 .-€
- Modificación Puntual (0,25%)	6.749,93 .-€
- Plan Parcial (1,75%)	47.249,49 .-€
- Proyecto de Urbanización y D.O. (3,50%)	94.498,99 .-€
- Proyecto de Reparcelación (1,00%)	26.999,71 .-€
- Dirección de obra (1,75%)	47.249,49 .-€
III. GASTOS DE CONSERVACIÓN	26.999,71 .-€



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

IV. TASAS, NOTARIA, REGISTRO (1,50%)	40.499,57 .-€
V. INDEMNIZACIONES	3.000,00 .-€
VI. GASTOS DE GESTIÓN (6,00% s/cap. Anter)	209.685,21 .-€
GASTOS FINANCIERO (3,50% s/cap. Anter)	129.655,36 .-€
Bº INDUSTRIAL URBANIZADOR. (6,00% s/cap. Anter)	230.045,65 .-€
TOTAL PRESUPUESTO SIN IVA	4.064.139,73 .-€
I.V.A. (16%)	650.262,36 .-€
TOTAL PRESUPUESTO	4.714.402,09 .-€

Los costes señalados quedarán afectos a las siguientes condiciones:

1) Podrán ser alterados por la inexecución de unidades de obra o la inclusión de unidades adicionales en los términos previstos en las bases de colaboración y entre ellos los mayores costes que por razón de indemnización por construcciones o derechos incompatibles procedan, en especial los que resulten de resoluciones administrativas o judiciales.

2) Serán objeto de actualización en el supuesto de que las obras de urbanización no puedan ser comenzadas en los plazos indicados en la presente oferta y dicho retraso no sea imputable directamente al urbanizador.

3) El municipio podrá aprobar previa audiencia de los propietarios en virtud de lo establecido en el artículo 115 de la LOTAU la modificación de la previsión inicial de los gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del Proyecto de Urbanización.

IV. VALORACIÓN DEL SUELO

Se valora el suelo en base al método comparativo alcanzando un valor de 6.789.000,00 €.

Para ello se han tenido en cuenta el valor de terreno de similares características de idéntica localidad y de municipios colindantes.

Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

La cesión del **10 %** del aprovechamiento al Ayuntamiento, se realizará proporcionalmente en la tipología prevista en la Alternativa Técnica. No obstante, el agente urbanizador propone al Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra la sustitución de esta cesión por el abono en dinero de la misma.

V. RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

Los gastos de urbanización deberán ser compensados al urbanizador por los titulares de suelo, beneficiarios finales del proceso urbanizador, retribuyéndole dichos gastos (en los que se incluirá el beneficio empresarial), bien en metálico, bien en parcelas edificables en la que pueda materializarse un porcentaje de aprovechamiento urbanístico cuyo valor económico (de repercusión) sea equivalente a los costes definidos para la producción del suelo.

V.1) RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN METÁLICO

La cuota parte que en metálico los propietarios deberán abonar al urbanizador se referirá a la superficie de suelo bruto aportado al programa por cada uno de los titulares y deberá realizarse sobre la base conceptual de:

$$(\text{euros/m}^2\text{s}) = \text{Gastos Urbanización} / \text{Superficie suelo bruto}$$

Ello significa:

$$4.073.359,44 \text{ €} / 222.835,35 \text{ m}^2\text{s} = 18,28 \text{ €/m}^2\text{s}$$

Así cada propietario deberá abonar al urbanizador la cantidad 18,28 € por cada metro cuadrado de suelo bruto que aporta a la actuación, percibiendo al final parcelas edificables totalmente urbanizadas donde materializar el aprovechamiento privativo que tienen atribuido.

El importe detallado a continuación se ha calculado sin tener en consideración el IVA o en su caso cualquier impuesto que grave la operación:

La contraprestación en metálico se llevará a cabo mediante certificaciones de obra trimestrales de conformidad con lo establecido en el art. 119 de la LOTAU. El agente urbanizador podrá solicitar el pago



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

anticipado de los dos primeros trimestres según se establece en idéntico texto normativo.

V.2) RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN ESPECIE

La retribución del Urbanizador se llevará a cabo mediante la adjudicación de solares resultantes de la actuación.

En el caso que nos ocupa para el cálculo de este porcentaje de retribución se ha tenido en consideración la relación entre el coste de urbanización al que deben hacer frente los propietarios y el valor del suelo con derecho a aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios. Sobre la base de estos criterios se determina el porcentaje de aprovechamiento que le corresponde al urbanizador. Queda exento de cualquier carga de urbanización la administración Actuante.

$$R = \text{Gastos de Urbanización} / \text{Valor de solares resultantes}$$

Ello significa:

$$R = 4.073.359,44 \text{ €} / 6.789.000,00 \text{ €} = 59,99\%.$$

El porcentaje detallado a continuación se ha calculado sin tener en consideración el IVA o en su caso cualquier impuesto que grave la operación:

En consecuencia, se le retribuirá al agente urbanizador con un 59,99 % del aprovechamiento patrimonializable para el propietario, reservándose los titulares el 40,01% restante de ese aprovechamiento patrimonializable.

EL AGENTE URBANIZADOR MANIFIESTA SU PREFERENCIA A SER RETRIBUIDO POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS EN SOLARES (APROVECHAMIENTO) Y ASÍ LOS SOLICITA EXPRESAMENTE.

VI. ASPECTOS GENERALES DE INTERES

La adjudicación de los terrenos correspondientes a la Administración Actuante, el urbanizador y los titulares de los terrenos se efectuará con el



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

Proyecto de reparcelación. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley, o a la ordenación territorial y urbanística aplicable ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

La tramitación del procedimiento se efectuará de conformidad con los criterios establecidos en el art. 93 de la LOTAU.

Las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación quedarán afectas en el Registro de la Propiedad, al pago de los gastos de urbanización que le pudiere corresponder.

No están incluidos los impuestos derivados de las operaciones en pago de la actividad del Urbanizador, IVA o, en su caso, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que serán soportados por la Propiedad y recargados en las cuotas de urbanización en la cuantía que legalmente sean aplicables

En Numancia de la Sagra, a 4 de Abril de 2005

PROMOCIONES NORTOL, S.L.

Fdo. D. Pablo Sánchez Casarrubios



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO DEL P.A.U. “LA UNQUERILLA” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE NUMANCIA DE LA SAGRA (TOLEDO) PROMOVIDO POR LA MERCANTIL PROMOCIONES NORTOL, S.L.



PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

De conformidad con lo estipulado en el art. 110.4.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla -La Mancha (LOTAUCM) según redacción dada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, LOTAU los Programas de Actuación urbanizadora contendrán un convenio urbanístico que regulará las relaciones entre el urbanizador, los propietarios y la Administración Actuante, haciéndose constar los plazos, garantías, compromisos y penalizaciones que dirigirán la eventual adjudicación de la obra urbanizadora.

Por medio de este documento se presenta la Propuesta de Convenio, el cual será formalizado y suscrito conforme a lo previsto en el art. 122.9 de la LOTAU en un momento posterior a la adjudicación, y el cual regirá las relaciones entre las partes.

COMPARECIENTES:

DE UNA PARTE:

DON con N.I.F. número , con domicilio a estos efectos en Numanica de la Sagra (Toledo),, como Ilmo. Sr. Alcalde de esta Corporación Municipal.

Actúa en representación del Excmo Ayuntamiento de Numancia de la Sagra (Toledo) con C.I.F. número , estando autorizado para este acto.

DE OTRA PARTE:

DON PABLO SÁNCHEZ CASARRUBIOS mayor de edad, con N.I.F. número **7.230.833-R.**



El citado señor actúa en nombre y representación de la mercantil PROMOCIONES NORTOL, S.L., con C.I.F. número B82614009 y domicilio en Madrid calle Rodríguez Marín, número 84. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 15.546, folio 45, sección 8, Hoja número M-261589 como Consejero Delegado con carácter solidario de la misma.

Sus facultades derivan de la propia escritura fundacional de la sociedad, otorgada en Madrid, el día 03 de marzo de 2000, ante el Notario Don Roberto Blanquer Uberos, con el número 707 de orden de su protocolo habiendo aceptado el referido cargo.

Y ello en su condición de Urbanizador, en el supuesto de resultar adjudicatario del Programa de desarrollo del Sector PAU “La Unquerilla” de Las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo).

Ambas partes con capacidad y legitimación suficiente para obligarse,

MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que por el procedimiento regulado en el art. 120 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, (en adelante LOTAU) modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, se tramita el expediente relativo a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) para el desarrollo urbanístico de los terrenos ubicados en el Sector PAU “La Unquerilla” de las Normas Subsidiarias de Planemiento Urbanístico



de Numancia de la Sagra (Toledo) formulado por la mercantil PROMOCIONES NORTOL, S.L. a instancia de Don Pablo Sánchez Casarrubios.

SEGUNDO.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra (Toledo) en cumplimiento de las prescripciones reconocidas en las Normas Subsidiarias está interesado en que se desarrolle urbanísticamente el citado Sector.

En base a lo expuesto, las partes de común acuerdo formalizan el presente Convenio Urbanístico en base a las siguientes,

ESTIPULACIONES

I.- OBJETO DEL CONVENIO.-

El objeto del presente convenio consiste en plasmar los compromisos y plazos que asume la Administración, los propietarios y el urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

II.- CONDICIÓN DE URBANIZADOR

La mercantil PROMOCIONES NORTOL, S.L., en su condición de adjudicataria del Programa para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora correspondiente al PAU “La Unquerilla” de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Numancia de la Sagra (Toledo) asume la gestión indirecta de su ejecución, adquiriendo la condición de Urbanizador.

III.- OBRAS A EJECUTAR



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

La sociedad mencionada en el encabezamiento de este documento por medio de su representante en calidad de urbanizador del PAU “La Unquerilla” de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Numancia de la Sagra (Toledo) se compromete por sí misma, a través de la fórmula comercial que mejor pudiera interesarles, a:

-Realizar y costear a sus expensas las siguientes obras de actuación:

Ejecución material de la Urbanización

Todas estas obras se ajustarán al Proyecto de Urbanización incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

-Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra (Toledo), o en su caso, órgano urbanístico actuante la parte correspondiente los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, zonas verdes y equipamiento según lo establecido en la Alternativa Técnica que obra en poder de ese Excmo. Ayuntamiento.

-Ceder obligatoriamente y gratuitamente el suelo que materializa el 10% del aprovechamiento del Sector.

No obstante, en base al artículo 68.2 de la LOTAU, el agente urbanizador propone la sustitución por el abono en dinero a la Administración municipal de la cesión del 10% del aprovechamiento tasado por aplicación de las reglas legales pertinentes.

IV. GARANTÍAS Y COMPROMISOS

Para el exacto cumplimiento de todos los compromisos expuestos, y de acuerdo con lo estipulado la LOTAU se procederá a acreditar el depósito en la Caja Municipal, de una fianza definitiva del 7 % del presupuesto de obras de urbanización contenido en la proposición jurídico económica).

El aval se cancelará por resolución expresa del Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra (Toledo) una vez recepcionada la obra por ese Excmo. Ayuntamiento.

El Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra (Toledo) se compromete a asumir las obligaciones derivadas de las normas vigentes que resulten de aplicación y en especial de la Ley 2/1998, de 4 de junio,



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, normas que la desarrollen así como cualquier disposición que se dicte en el futuro y le sea directamente aplicable.

El urbanizador promoverá, financiará y gestionará materialmente la urbanización de la obra y deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución de terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación Urbanizadora, de conformidad con lo estipulado en la LOTAU y en el presente Convenio.

V. CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

El urbanizador podrá ceder la adjudicación del Programa a otra persona o entidad si bien con el preceptivo y previo permiso municipal en donde se justifique la solvencia profesional y económica del nuevo pretendido urbanizador.

La cesión parcial requerirá que entre cedente y adquirente asuman solidaria o mancomunadamente una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Sin perjuicio de lo anterior, el urbanizador podrá subcontratar prestaciones accesorias de su gestión con terceros, sin que por ello opere transmisión de responsabilidad del urbanizador, bastando con que se dé cuenta de ello a la Administración Actuante.

El Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra (Toledo), una vez expedido el correspondiente certificado de Final de Obra de la urbanización por la dirección facultativa de la misma y efectuada por los técnicos municipales la preceptiva visita de inspección (previa solicitud por parte de los sujetos que suscriben este documento) con informe favorable, aceptará la cesión gratuita de aquellas



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

infraestructuras, instalaciones, equipamientos y dotaciones cuya cesión está previsto en la documentación técnica referida con anterioridad.

El Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra (Toledo), se compromete a prestar su colaboración y su potestad de imperio para conseguir la efectiva realización de la obra urbanizadora prevista.

Una vez efectuadas las cesiones correspondientes y, cumplida la tramitación e imperativos que la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha según redacción dada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, establece, y que el Plan Parcial especifique en cada caso, el Ayuntamiento otorgará a la mercantil el finiquito de sus obligaciones como urbanizadores.

VI. PLAZOS DE EJECUCIÓN

El urbanizador adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora, asume la obligación de urbanizar el ámbito total del suelo denominado conforme a los contenidos del correspondiente Programa de Alternativa Técnica en un plazo no superior a TRES AÑOS desde el inicio material de las obras, que en todo caso deberán iniciarse dentro de los DIEZ primeros meses desde la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

El urbanizador asume el compromiso expreso de adecuarse a las condiciones impuestas por el Proyecto de urbanización y de Reparcelación.

Con ello, el desarrollo temporal del conjunto de la actuación urbanística sería el siguiente:

- a) Fase Preliminar: Desarrollo y Aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- b) Fase de Ejecución: estimado en TRES AÑOS desde el inicio de las obras, salvo prórrogas por fuerza mayor, iniciándose aquellas en un plazo de diez meses desde la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.



VII. SIMULTÁNEIDAD DE OBRAS

Las obras de edificación podrán simultanearse con las de urbanización para lo que se obtendrán las licencias correspondientes, y se garantizará el importe que legalmente se establezca.

VIII. PENALIZACIONES

El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella. El incumplimiento del plazo de ejecución del Programa y demás compromisos asumidos por el presente convenio será objeto de las penalizaciones previstas en la LOTAU y, en su caso, por lo estipulado en el art.95 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

IX. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La recepción de las obras de urbanización se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en art. 136 de la LOTAU. En este sentido corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución conservación y entrega de dichas obras. En el supuesto, que se observen deficiencias en la recepción definitiva, deberá determinarlas y fijar un plazo concreto para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

La recepción definitiva se documentará mediante otorgamiento de acta.



Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

A partir de la recepción definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de las obras de urbanización, incumbe a éste el deber de conservación de las mismas, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y de los servicios públicos correspondientes.

X. ENTRADA EN VIGOR

El presente convenio Urbanístico entrará en vigor el mismo día de la aprobación definitiva del Programa de Desarrollo del PAU “La Unquerilla” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Numancia de la Sagra (Toledo) .

XI. SUMISIÓN A TRIBUNALES

Las partes renunciando al Fuero que pudiese corresponderles, se someten a los Juzgados y Tribunales de Illescas (Toledo), para dirimir cuantas cuestiones puedan resultar de la interpretación de este convenio.

En prueba de conformidad este documento es firmado a continuación por ambas partes (Excmo. Ayuntamiento de Numancia de la Sagra y la mercantil PROMOCIONES NORTOL, S.L.)

En Numancia de la Sagra, a 30 de Marzo de 2005

Por el Excmo. Ayuntamiento de NUMANCIA DE LA SAGRA.

Fdo. D.

Por EL AGENTE URBANIZADOR
PROMOCIONES NORTOL, S.L.

Fdo. D. Pablo Sánchez Casarrubios



**PLICA PARA EL PAU “LA UNQUERILLA” DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE NUMANCIA DE LA SAGRA**

PROMOVIDA POR: NORTOL, S.L.

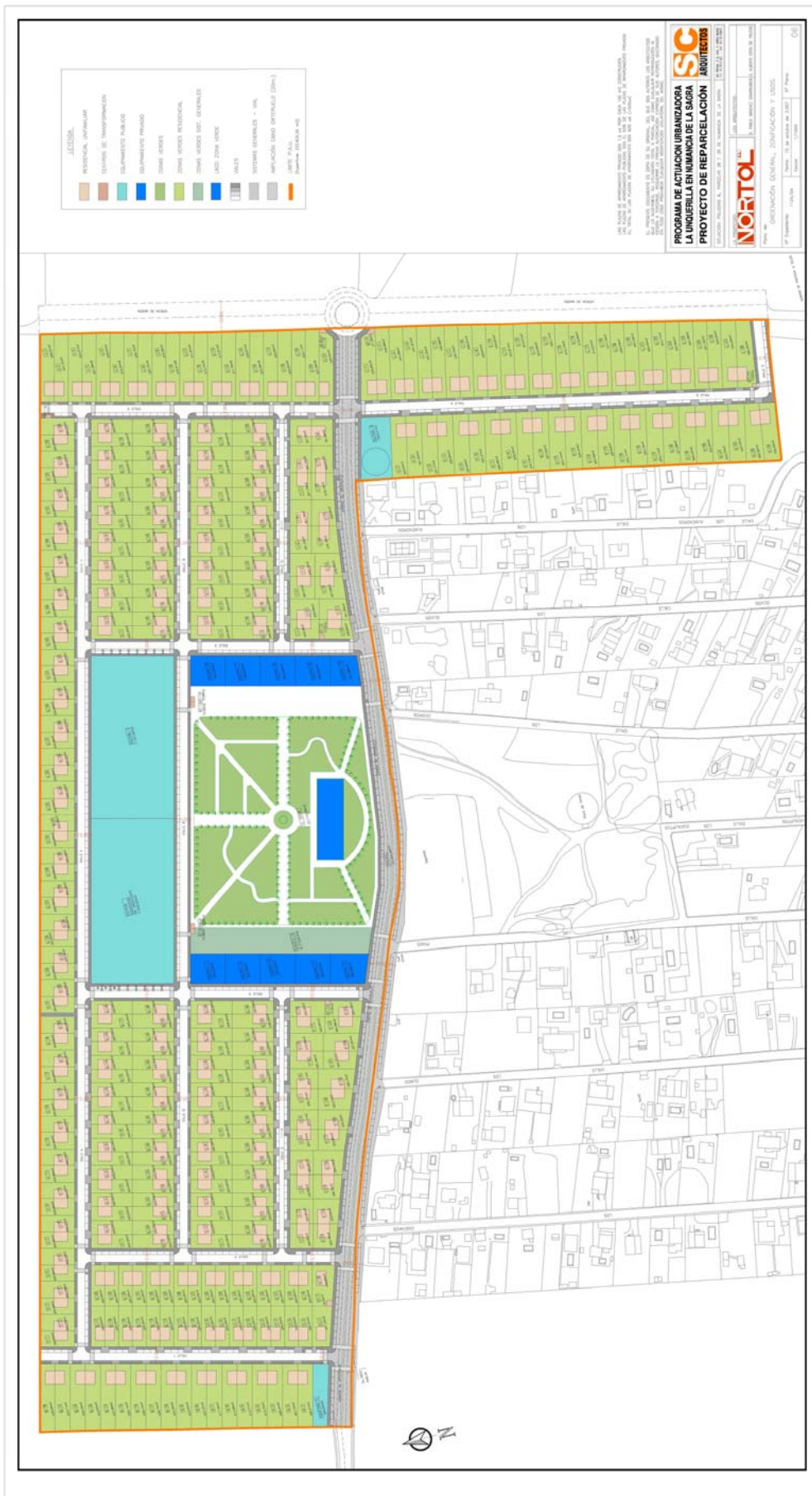


Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística





Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

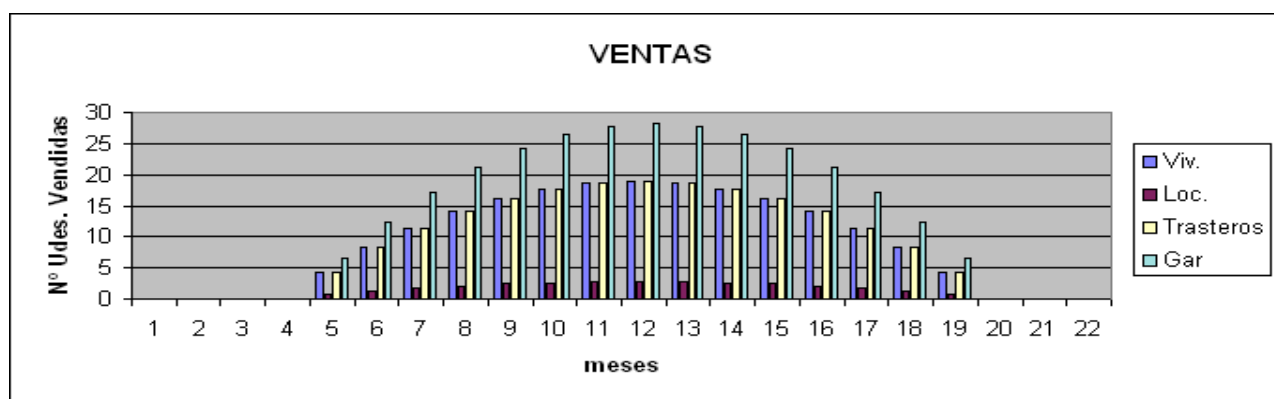
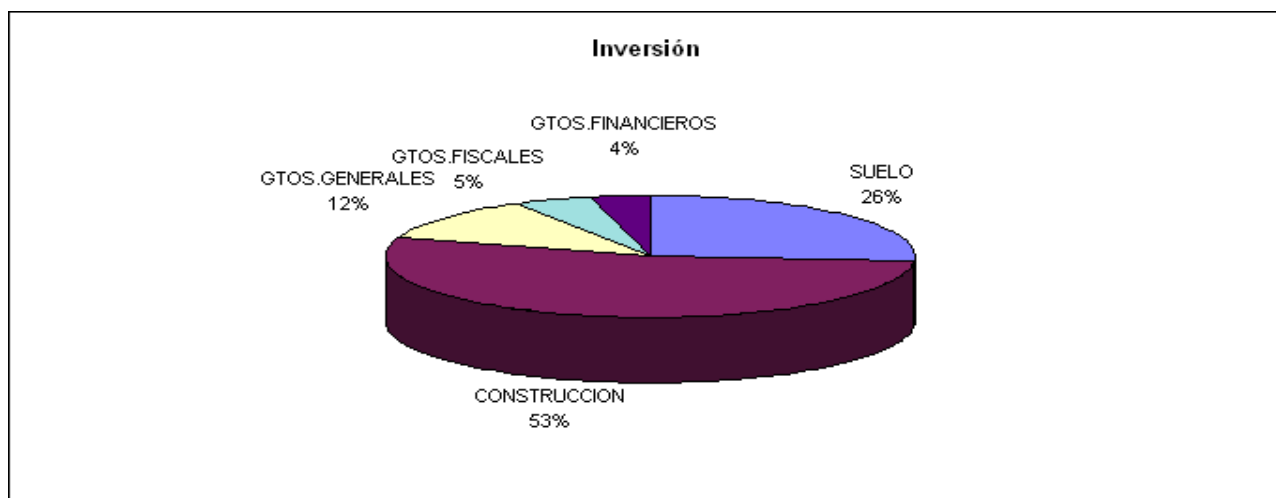
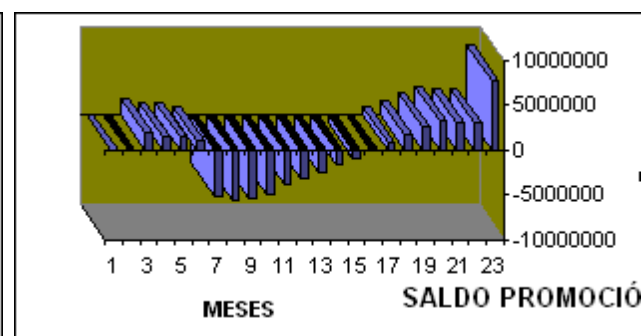
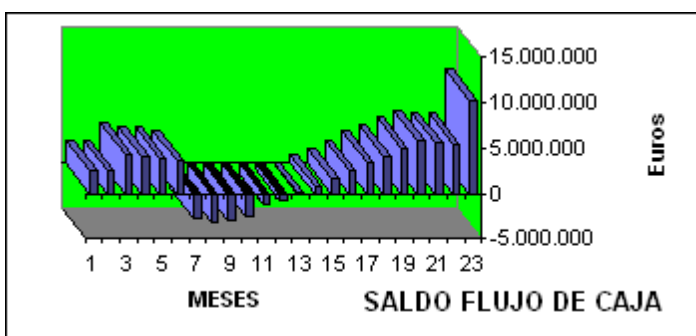
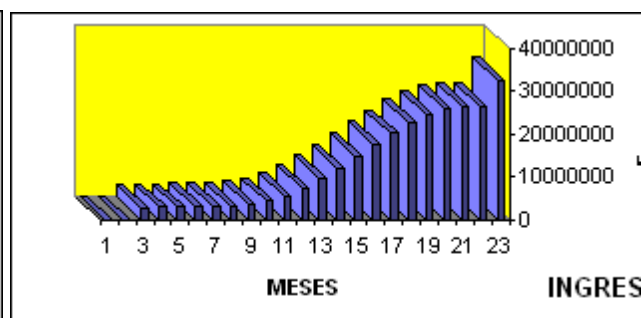
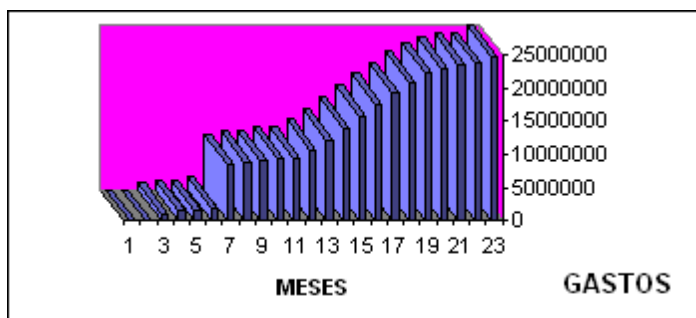


[illegible]

Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

[illegible]

Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística





Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística





Marco Institucional de la Ordenación y gestión territorial y urbanística

